

Szám: 2/6322-8/2024.



10. sz. napirend

# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. október 30-i rendes ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:

Dr. Tóth Gergely  
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. A Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti teniszcentrum bérbeadása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 223/19 hrsz-ú „sporttelep” megnevezésű, 1 ha 7590 m<sup>2</sup> területű, Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlanok a természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az Ifjúsági park által határolt bekerített, teniszközpontként használt területrésze. (1. sz. melléklet – *Helyszínrajz*)

A centrum 8 db salakos, valamint 2 sátorral fedett, fűthető pályát, továbbá egy klubház épületet foglal magába. A pályák mentén betonozott lelátó és egy büfé céljára kialakított emelvény található.

Az ingatlan a '90-es évek második felétől évenkénti szerződés hosszabbítással, majd a bérletre kiírt pályázat elnyerését követően 2000. január 1-jétől 2023. június 30-áig a Sport Utánpótlás Nevelő Tenisz Klub bérelte.

Az ingatlan üzemeltetése során a tulajdonos által tapasztalt problémákra, valamint az ingatlan tulajdonosi érdekekre tekintettel a korábbi bérlővel a szerződés nem került meghosszabbításra. A teniszcentrum a képviselő-testület 162/2023. (V. 25.) számú határozatával 2023. július 1. napjától 2024. október 15. napjáig terjedő időszakra a Fatér Csaba - mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő – által képviselt gazdasági társaság részére került bérbeadásra. (2.a. sz. melléklet – *Képviselő-testületi határozat és bérleti szerződés*)

A képviselő-testület 189/2024. (VII.19.) számú határozatában döntött a teniszcentrum pályázati eljárás keretében történő bérbeadásáról. (2.b. sz. melléklet – *Képviselő-testületi határozat*)

A két alkalommal meghirdetett pályázat eredménytelenül zárult. A második eljárás során a jelenlegi bérlő, az Eurofa-Unio Kft. (8360 Keszthely, Sömögye dűlő Ipt., Képviseli: Fatér Csaba ügyvezető igazgató) részéről érkezett ajánlat, azonban az a kiírás feltételeinek maradéktalanul nem felelt meg. A pályázat lezárultát követően Fatér Csaba ismételt ajánlattal élt, melyben a fennálló bérleti szerződés meghosszabbítását kérte a képviselő-testületi határozatban foglalt feltételekkel, valamint 120eFt/év bérleti díjjal. (3. sz. melléklet – *Pályázat és ajánlat*)

Az önkormányzat érdeke a város teniszsportéletének fenntartása, ezáltal a teniszcentrum üzemeltetése, műszaki állagának megőrzése. A városnak emellett érdeke egy megfelelő szakmai és anyagi háttérrel rendelkező bérlő megtalálása, aki a létesítményt hosszabb távra, a kor követelményeinek megfelelő korszerűsítést finanszírozva kívánja bérbe venni.

Mindezekre figyelemmel javaslom a bérleti szerződés egy évvel történő meghosszabbítását azzal, hogy a karbantartási, állagmegóvási munkálatok mellett a közüzemi költségek és a biztosítási díj megfizetésére a bérlő köteles, továbbá azzal a feltétellel, hogy az önkormányzat pályafenntartás céljára a bérlő által szolgáltatásról kiállított számla ellenében bérbeadói hozzájárulást biztosít, évente bruttó 1.500.000,-Ft összegben.

II. Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása

A tárgyi ingatlanok Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezik. A 054/1 hrsz.-ú ingatlanon - az ottlakó család elköltöztetése után - az épületek bontásra kerültek, majd néhány évig a Bakonyerdő Zrt. a Festetics Állatparkhoz kapcsolódó pályázat keretében őshonos és erdei állatok bemutatása céljára vette bérbe csekély bérleti díj (52.564,-Ft/év) ellenében az

önkormányzattól. A pályázat fenntartási időszakának lejártát követően a társaság a használatot felhagyta, a bérleti szerződés lejárt, az ingatlan a többi tárgyi ingatlannal együtt használaton kívül került, a növényzet elvadult, a terület befásult, melynek eredményeként az illetékes hatóság felszólítását követően a 055/353 hrsz.-ú területet az önkormányzat egyéb fásított területté minősítette. (4. sz. melléklet – Térképkivonat és tulajdoni lapok)

Hajdú Krisztián és felesége, az aranykoszorús őstermelők nyilvántartásában szereplő Hajdúné Molnár Csilla ez év elején azzal keresték meg az önkormányzatot, hogy lakóhelyükön, Keszthely városban kívánják a már meglévő állatgyűjteményüket bővítve egy állatsimogatóval egybekötött állatparkot létrehozni, ahol a családok, gyermekek közvetlen közelségben ismerkedhetnek meg egzotikus növényevő és kistestű ragadozó állatokkal, megtanulva a felelős állattartás és -gondozás feltételeit. (5. sz. melléklet – Megkeresés)

Az igénylők a Festetics Állatpark szomszédságában, Keszthely határában található, összesen 2,023 ha kiterjedésű külterületi ingatlanegyüttest tevékenységük céljára megfelelőnek tartották és igényüket a terület megvásárlására nyújtották be, miután az általuk megvalósítani kívánt tevékenységhez szükséges jelentős arányú befektetés mellett a bérletet nem tartották számukra kedvezőnek.

Az ingatlanokat a helyi építési szabályzat Má-sz - árutermelési mezőgazdasági rendeltetésű területek - övezetbe sorolta, melyek elsősorban növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményeinek elhelyezése céljára szolgáló területek. A vételi ajánlat benyújtását követő hatósági egyeztetések eredményeként az igénylők a terület átminősítésének igényétől eltekintettek.

A tulajdonosi döntés meghozatala érdekében felkérést kapott az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyűrűsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására. A szakértő az ingatlanok együttes értékét 4.074.000,-Ft összegben határozta meg. (6.sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az ingatlan-együttes értéke nem haladja meg a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt kötelező pályáztatási értékhatárt – 25.000.000,-Ft –, a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szereplő hatásköri megosztás értelmében az 5.000.000,-Ft alatti ingatlanértékre tekintettel a jogügylet a polgármester hatáskörébe tartozik.

A tárgyi ingatlanokra az első ajánlat beérkezése óta másik vételi szándéknyilatkozat is érkezett egy kezdő vállalkozó agrármérnök részéről, erre tekintettel a tárgyi terület hasznosítására a pályázati eljárás indokolt.

Az ügyet az illetékes bizottságok megtárgyalták és a pályázati eljárás lebonyolítására tettek javaslatot, azonban a képviselő-testület ülése előtt nyert megállapítást, hogy a Keszthely 055/32-34 hrsz.-ú ingatlanok haszonbérleti jogviszonnyal érintettek, bár a bérlő nem vette művelésbe azokat.

A jogszerű döntés meghozatala előtt szükséges volt az érintett ingatlanok kivonása a haszonbérletből.

A bérlővel a megállapodás megszületett, így lehetővé vált a képviselő-testület tulajdonosi döntéshozatala, melyre két alternatíva kínálkozik. Az egyik lehetőség az, hogy az önkormányzat által közvetlenül nem hasznosítható területet pályázat útján értékesíti.

Másik alternatívaként megfogalmazódhat az is, hogy a képviselő-testület az önkormányzat mezőgazdasági területállományának tételes áttekintését követően kialakított koncepció keretében dönt az ilyen jellegű területek hasznosításának módjáról.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

**Határozati javaslat I.**  
**..../2024. (X. 30.) 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 hozzájárul az önkormányzat tulajdonában lévő 223/19 helyrajzi számú Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlan – természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt terület – bekerített, tenisztelepként használt részére az Eurofa-Unio Kft. (8360 Keszthely, Sömögye dűlő Ipt., Képviseli: Fatér Csaba ügyvezető igazgató) bérlővel 2/14755-19/2023. számon megkötött bérleti szerződés 2025. október 15-éig történő meghosszabbításához az alábbi feltételekkel:
  - a bérleti díj összege 120.000,-Ft/év;
  - az önkormányzat pályafenntartás céljára a bérlő által szolgáltatásról kiállított számla ellenében bérbeadói hozzájárulást biztosít, évente bruttó 1.500.000,-Ft összegben.
2. A bérleti szerződés egyéb feltételei változatlan formában érvényben maradnak.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a bérbeadó képviseletében a megállapodás aláírására.
4. A képviselő-testület a nyilvános pályáztatás szándékát továbbra is fenntartva felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra egy hosszú távú bérleti szerződés megkötése érdekében a pályázati eljárás előkészítéséről és lebonyolításáról gondoskodjon.

**Határidő:** - 3. pontra – 2024. november 15.  
- 4. pontra – 2025. október 15.

**Felelős:** Dr. Tóth Gergely polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

**Határozati javaslat II.**  
**..../2024. (X. 30.) számú képviselő-testületi határozat**

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

**A./ változat**

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 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.

2. Az ingatlanegyüttes meghirdetésre kerülő induló vételára 4.074.000,-Ft.  
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

B./ változat

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 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat nem kívánja értesíteni.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1.) pontban meghatározott ingatlanokra beérkezett vételi szándéknyilatkozatok tekintetében az ajánlattevők tájékoztatására a tulajdonosi döntésről.

C./ változat

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 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen bérbeadás útján kívánja hasznosítani.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1.) pontban meghatározott ingatlanokra a bérbeadás feltételeire vonatkozó javaslatát terjessze a képviselő-testület elé.

**Határidő:** A./ változat tekintetében - folyamatos, illetve 2024. december 31.

B./ változat tekintetében - 2024. november 15.

C./ változat tekintetében - 2024. november 30.

**Felelős:** Dr. Tóth Gergely polgármester

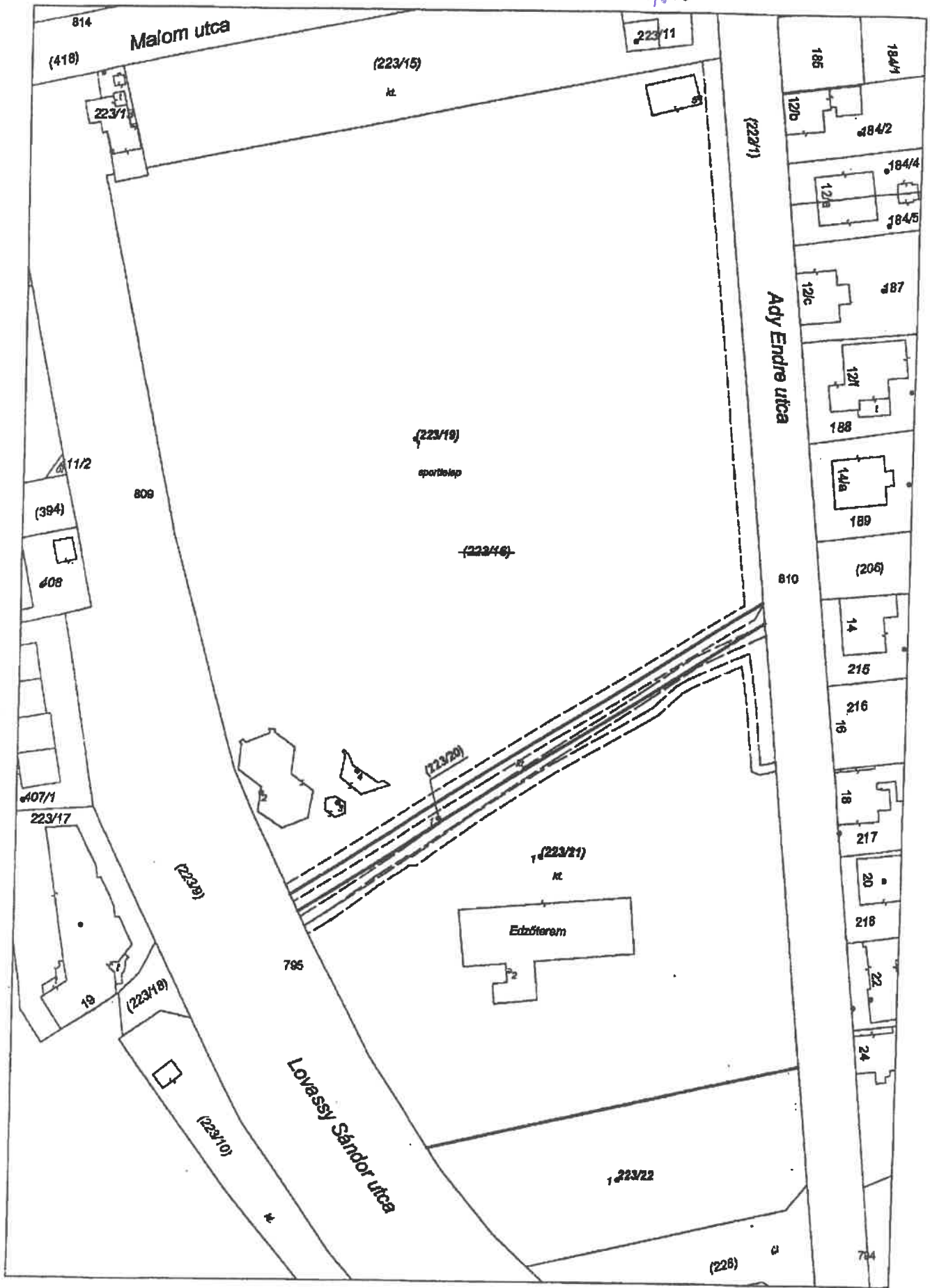
Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2024. október 22.

Dr. Tóth Gergely  
polgármester

1. SZ. HELÉNYLET





KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

**KIVONAT**

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**2023. május 25-ei soros**  
**nyílt**  
**ülésének jegyzőkönyvéből**

**162/2023. (V. 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 hozzájárul az önkormányzat tulajdonában lévő 223/19 helyrajzi számú Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlan – természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt – bekerített, tenisztelepként használt részére Fatér Csaba - mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő - által képviselt szervezettel (Bérlő) bérleti szerződés megkötéséhez az alábbi főbb feltételekkel:
  - a) a megállapodás 2023. július 1. napjától, illetőleg a tényleges birtokba adás napjától 2024. október 15. napjáig terjed;
  - b) a bérleti díj az a) pont szerinti időtartamra bruttó 2,5 millió Ft, azzal, hogy amennyiben az energiaárak a 2021. évhez képest a későbbiekben jelentős mértékben emelkednek, a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti díj ezen okból történő csökkentése iránti esetleges kérelem tárgyában a bérlővel egyeztetést folytasson és a bérleti díj csökkentett mértékben történő megállapításához hozzájáruljon, az ezirányú szerződésmódosítást aláírja;
  - c) a közüzemi költségek és a biztosítási díj megfizetésére bérlő köteles;
  - d) bérlő köteles a szokásos és rendeltetésszerű használatból eredő, annak biztosításához szükséges rendszeres karbantartási, állagmegóvási és állagmegőrzési munkákat elvégezni, melynek költségei a bérlőt terhelik. Ezen munkálatok elvégzéséhez a bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges;
  - e) a bérlemény berendezési és felszerelési tárgyait meghibásodásuk esetén a bérlő saját költségén köteles megjavítani, illetve pótlásukról saját költségén köteles gondoskodni;
  - f) amennyiben a birtokba adás időpontjában felek azt állapítják meg, hogy a teniszpálya létesítmények, továbbá teniszcsarnok létesítmény rendeltetésszerű használatra (tenisz sporttevékenységre) nem alkalmasak, úgy a bérlő - a bérbeadóval történő előzetes egyeztetést és bérbeadói hozzájárulást követően - vállalni köteles, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot - az indokoltan felmerült, és igazolt költségeinek bérbeadó előzetes jóváhagyása mellett - helyreállítja. A bérlő a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot helyreállításával kapcsolatos, hitelt érdemlően igazolt bérlői ráfordításainak elszámolására a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésekor tarthat igényt;
  - g) a bérlő - a szokásos mértékű és rendeltetésszerű használattal szűkségképpen felmerülő rendszeres karbantartási, állagmegóvási és megőrzési munkálatok körébe nem tartozó - az egyéb munkálatokat (továbbiakban: értéknövelő beruházások) kizárólag a bérbeadó - a beruházás tárgyát, annak pontos műszaki tartalmát és költségvonzatát is tartalmazó - előzetes írásbeli hozzájárulásának (bérbeadói hozzájárulás) birtokában és az abban foglalt műszaki tartalom szerint végezhet.

A bérbeadói hozzájárulás nélkül vagy attól eltérően elvégzett bérlői érték növelő beruházások - a bérlemény tulajdonosának gazdagodását eredményező - ellenértéke a bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhető és a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem érvényesíthető. A bérlő bérbeadó által előzetesen jóváhagyott érték növelő beruházásokkal kapcsolatos ráfordításai hitelt érdemlően igazolt költségeinek elszámolására a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésekor tarthat igényt;

- h) az önkormányzat - tekintettel arra, hogy a bérleményben található fűtési rendszer, továbbá az üzemelő gázkazán, energetikai szempontból korszerűtlen, elavult állapotú, ezáltal korszerűsítése indokolt - feltételes hozzájárulását adja ahhoz, hogy - a korszerűsítés műszaki leírása, az esetlegesen megvásárlásra kerülő berendezés műszaki dokumentációja, használt gázkazán esetén a megelőző fogyasztási és használati adatok, továbbá a várható költségigény ismeretében - a bérlő a bérleményben a fűtési rendszer korszerűsítése keretében a gázkazán szakszerű cseréjét saját költségén elvégezze. A bérlő a fűtési rendszer korszerűsítéséből adódó költségeit a jelen határozat szerinti bérleti díj összegében elszámolni jogosult.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadó képviselőjében az 1. pontban rögzített feltételekkel a megállapodást kösse meg.
3. A képviselő-testület a nyilvános pályáztatás szándékát továbbra is fenntartva felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra egy hosszú távú bérleti szerződés megkötése érdekében a pályázati eljárás előkészítéséről Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete előírásainak figyelembevételével gondoskodjon, és a pályázati felhívást terjessze a képviselő-testület ülése elé.

**Határidő:** 2. pontra - 2023. június 30.

3. pontra - 2024. március 31.

**Felelős:** Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető

Dr. Varga Éva önkormányzati és igazgatási osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Manninger Jenő sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens





## BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Keszthely Város Önkormányzata**

székhelye:	8360 Keszthely Fő tér 1.
adószáma:	15734460-2-20
számlaszáma:	11749039-15432711-00000000
képviselőjének elnevezése:	Manninger Jenő polgármester

mint bérbeadó, továbbiakban **Bérbeadó**

másrészről:	<b>Eurofa-Unio Kft.</b>
székhelye:	8360 Keszthely, Sömögye dűlő 45 hrsz.
cégjegyzék szám:	Cg.20-09-066735
adószám:	13063007-2-20
számlavezető pénzügyintézet:	Sopron Bank Zrt.
bankszámlaszám:	17600059-00408800-00300001
képviselőjének elnevezése:	Fatér Csaba ügyvezető igazgató

mint bérlő, továbbiakban **Bérlő** között az alulírott napon, az alábbiak szerint:

### I. Előzmények

1./ Felek rögzítik, hogy Keszthely Város Önkormányzata, mint Ingatlan tulajdonos 190/2018.(VI.28.) testületi döntése alapján, a 2/818/2018 szám alatt, 2018. június 29. napján létrejött Megállapodással, 2018. július 1. napjától 2023. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra, a Sport Utánpótlás Nevelő Tenisz Klub használatában volt a tulajdonát képező jelen szerződés II. 3. pontjában megjelölt Ingatlanrész, a hozzá tartozó felépítmények, illetve parkoló használatával együtt. A Használati megállapodás 2023. június 30. napján járt le, felek között a birtokbaadási eljárás 2023. június 30. napján lezajlott.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 162/2023. (V. 25.) számú határozatában (1. számú melléklet) döntött arról, hogy hozzájárul az önkormányzat tulajdonában lévő 223/19 helyrajzi számú Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlan - természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt - bekerített, tenisztelepként használt részére Fatér Csaba - mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő - által képviselt szervezettel (Bérlő) bérleti szerződés megkötéséhez 2023. július 1. napjától, illetőleg a tényleges birtokbaadás napjától. A birtokbaadás 2023. június 30. napjával megtörtént, Bérlő az ingatlan birtokában van. A birtokbaadásról felek külön jegyzőkönyvet készítettek (2. számú melléklet).

Bérlő az ingatlan korábbi használója részéről saját tulajdonúnak tekintett ingóságok, eszközök, felszerelési- és berendezési tárgyak valamint egyéb vagyonelemek egyösszegű pénzbeli megváltását a 2/14755-12/2023. számú megállapodásban vállalta. Felek rögzítik, hogy a megváltással érintett, jelen szerződés 3. számú mellékletében felsorolt vagyonelemek tulajdonjoga Bérbeadót illeti, melyre figyelemmel felek megállapodnak, hogy ezen vagyonelemek tekintetében Bérlő jogosult 3 000 000 Ft + ÁFA összegben számlát kiállítani Bérbeadó felé legkésőbb 2023. november 15. napjáig, amelyet Bérbeadó 15 napos határidővel köteles Bérlő részére megfizetni. Bérlő tudomásul veszi, hogy ezen felül a megváltott vagyonelemek ellenértéke a Bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhető, és a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem is érvényesíthető. Bérlő e körben a Bérbeadóval szembeni igényérvényesítés jogáról kifejezetten lemond.

## **II. Az Ingatlan meghatározása, a jelen szerződés tárgya, felek megállapodása, és célja**

2./ A Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik, hogy Keszthely Város Önkormányzata, 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az ingatlan-nyilvántartásban Keszthely 223/19 hrsz alatt felvett "Kivett: sporttelep" megjelölésű 1.7590 m<sup>2</sup> nagyságú. Az ingatlan víz, gáz, csatorna és elektromos áram közművekkel ellátott, hiteles fogyasztásmérőkkel felszerelt.

3./ A szerződés 2. pontjában megjelölt ingatlan természetben a Keszthelyi Ady -Malom-Lovassy utcák és az Ifjúsági Park által határolt - kerítéssel lekerített - ún. "tenisztelep" megjelölésű területrésze képezi, az azon található 8 db salakos teniszpálya-létesítményekkel, továbbá az acélvázás szerkezetű ponyvával fedett téliesett ún teniszcsarnok létesítménnyel (2db fedett salakos pálya), az ingatlanhoz tartozó lelátókkal, szociális helységekkel, (klubház), öltözőkkel, büfé létesítményekkel, illetve az ingatlanhoz tartozó parkolókkal együtt. (továbbiakban az ingatlanrész és létesítmények együttesen: a „Bérlemény”) A Bérlemény, külön fogyasztásmérőkkel (almérő) rendelkezik, a víz -, csatorna, gáz-, és villamos energia fogyasztás mérésére. A Bérlemény határvonalait, a jelen szerződés elválaszthatatlan 4. számú mellékletét képező vázrajz, a használatba adott létesítmények leírását, a jelen szerződés elválaszthatatlan 5. számú melléklete, míg a létesítmények és berendezéseik rendeltetésszerű üzemeltetésével, használatával (karbantartásával) kapcsolatos tájékoztatást, a jelen szerződés elválaszthatatlan 6. számú melléklete tartalmazza. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérló a létesítményben vendéglátó egységet üzemeltet.

4./ Keszthely Város Önkormányzata Ingatlantulajdonos a Képviselő-testület 162/2023. (V. 25.) számú határozata alapján, a jelen szerződéssel bérbe adja, Bérló pedig bérbe veszi a jelen szerződés II. 3./ pontban részletesen körülírt Bérleményt, kizárólag sport (tenisz) tevékenység folytatása, és biztosítása céljából.

## **III. A Szerződés időtartama, a jelen szerződés hatálybalépése**

5./ A Felek jelen szerződést 2023. július 1. napjától 2024. október 15. napjáig tartó, határozott időtartamra kötik.

6./Felek rögzítik, hogy bérló az ingatlan birtokában van, így jelen szerződés hatálybalépésének napja a szerződés aláírásának napjával megegyezik.

## **IV. Bérleti díj, fizetési feltételek, egyéb fizetési kötelezettségek**

7./ Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény bérleti díja a fent megjelölt határozott időtartamra vonatkozóan bruttó 2 500 000 Ft azaz kettőmillió ötszázezer forint. Bérbeadó a bérleti díjat 2023. november 15. napjáig számlázza ki figyelemmel a 15./ pontban foglaltakra.

8./ A bérleti díj nem tartalmazza a Bérlemény használatával felmerülő üzemeltetési díjakat (pl. víz-, csatorna, gáz- és villamos energia) A bérlemény használatával kapcsolatosan felmerülő rezsiköltségeket a bérló viseli, a közműszolgáltatók felé a költségeket közvetlenül köteles megfizetni.

9./ Bérló tudomásul veszi, hogy a bérleményen található teniszcsarnokot és klubház épületet bérbeadó biztosítja, melynek biztosítási díját bérbeadó - a bérleti díjon felül a bérló felé a bérleti díjjal együtt továbbszámlázza. A biztosítási szerződést egy másolati példányban bérbeadó jelen szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül bérló részére átadja. A biztosítási szerződés körén kívül eső bármely káresemény következményeit bérló köteles viselni. Bérló bármely káresemény bekövetkeztét haladéktalanul köteles bérbeadó felé bejelenteni.



## V. Szerződő Felek további jogai és kötelezettségei

10./A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérleti jogviszony időtartama alatt megfelel a jelen szerződés előírásainak, és a Bérleményre nézve harmadik személynek nincs olyan joga, ami a Bérletet a használatban akadályozná, vagy korlátozná.

11./ Bérlet a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetés-szerűen, a bérlet céljával egyezően használni és hasznosítani, azt folyamatosan rendezett állapotban tartani és megfelelően karbantartani. Bérlet köteles továbbá a Bérleményt, az abban található létesítményeket, berendezési-, és felszerelési tárgyakat a jó gazda gondosságával birtokolni, használni, karban tartani, és azok állagát óvni.

12./ Bérlet köteles a szokásos és rendeltetés-szerű használatból eredő, annak biztosításához szükséges rendszeres karbantartási, állagmegóvási és állagmegőrzési munkákat elvégezni, melynek költségei a Bérletet terhelik. E pont szerinti munkák végzéséhez a Bérbeadó külön Hozzájárulása nem szükséges.

13./Szerződő Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérlet a Bérleményen átalakítási, korszerűsítési, felújítási, továbbá - a szokásos mértékű és rendeltetés-szerű használatból szükségképpen felmerülő rendszeres karbantartási, állagmegóvási és megőrzési munkák körébe nem tartozó - egyéb munkákat (továbbiakban: értéknövelő beruházások) kizárólag a Bérbeadó előzetes engedélyével a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának birtokában és műszaki tartalom szerint végezhet. Bérlet tudomásul veszi, hogy az írásbeli Bérbeadói hozzájárulás nélkül, vagy attól eltérően elvégzett Bérleti értéknövelő beruházások és azok ellenértéke, a Bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhető, és a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem is érvényesíthető. Bérlet e körben a Bérbeadóval szembeni igényérvésítés jogáról kifejezetten lemond. A Bérlet Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott e pont szerinti értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos Bérleti ráfordításai hitelt érdemlően igazolt költségeinek elszámolására a 2/14755-12/2023. sz. megállapodás alapján 2023. november 15. napjáig benyújtott számla ellenében tarthat igényt.

14./ Szerződő Felek kifejezetten kizárják azt a jogot, hogy a Bérlet (vagy Bérletre tekintettel bármely harmadik személy) a Bérleményen végzett bárminemű beruházás eredményeként, akár ráépítés, akár hozzáépítés, vagy bármely más jogcímen tulajdonjogot, földhasználati jogot szerezzen/szerezhessen.

15./ A Bérlemény berendezési, illetve felszerelési tárgyainak meghibásodása esetén a Bérlet köteles azokat a saját költségén szakszerűen kijavítani, vagy kijavíttatni, illetve elhasználódásuk esetén azok pótlása iránt, Bérlet- megtérítési igény nélkül- saját költségén köteles gondoskodni. Bérbeadó - tekintettel arra, hogy a bérleményben található fűtési rendszer, továbbá az üzemelő gázkazán, energetikai szempontból korszerűtlen, elavult állapotú, ezáltal korszerűsítése indokolt - feltételes hozzájárulását adja ahhoz, hogy - a korszerűsítés műszaki leírása, az esetlegesen megvásárlásra kerülő berendezés műszaki dokumentációja, használt gázkazán esetén a megelőző fogyasztási és használati adatok, továbbá a várható költségigény ismeretében - a bérlet a bérleményben a fűtési rendszer korszerűsítése keretében a gázkazán szakszerű cseréjét saját költségén elvégezze. A bérlet a fűtési rendszer korszerűsítéséből adódó esetleges költségeit a jelen határozat szerinti bérleti díj összegében elszámolni jogosult.

16./ A Bérlet köteles a Bérbeadót értesíteni, ha olyan Bérbeadót terhelő munkák szükségessége merül fel, amelynek elmaradása, a Bérlemény károsodását idézheti elő és köteles biztosítani, hogy azokat a Bérbeadó elvégezze, vagy elvégeztesse, továbbá a károk



elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmulasztásából fakadó valamennyi kárért a Bérelő felel.

17./ Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény birtokba adásakor az abban található vagyontárgyakat, a rendeltetésszerű működéshez szükséges mértékben használhatja, azokat el nem távolíthatja, azokon bármilyen jellegű felújítást, karbantartást csak a Bérbeadó előzetes engedélyével, és hozzájárulásával végezhet. Bérelő a sporttevékenységhez nem szükséges tárgyakat a felelős őrzés szabályai szerint köteles kezelni, köteles a vagyontárgyakat mindaddig épségben megőrizni, amíg arra a Bérbeadó más utasítást nem ad.

18./ Bérelő köteles a bérlet időtartama alatt, a pályahasználók számára a teniszcsarnokban a minimum 13 fokos hőmérsékletet biztosítani, tartósan -7 fok alatti külső levegő hőmérséklet esetében pedig a külső levegő hőmérsékleténél +15 fokkal magasabb hőértéket köteles a teniszcsarnokban tartani.

19./ Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérleményben található klubházat Bérelő közösségi térként használja, hasznosítsa, abban büfét és teniszütő szervizt üzemeltessen, vagy kizárólag e célból azt harmadik személynek üzemeltetésre- a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett - albérletbe adhassa. A Bérelő albérelője magatartásáért és tevékenységéért teljeskörűen, mint saját magatartásáért köteles helytállni, a Bérbeadóval, illetve esetleges harmadik személyekkel szemben.

20./A Bérbeadó jogosult a jelen szerződés rendelkezéseinek betartását és a Bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizni. A Bérbeadó az e pont szerinti ellenőrzés jogával, a bérelő előzetes értesítése, és szükségtelen háborítása nélkül élhet. Veszélyhelyzet vagy egyéb előre nem látható, jelentős kár bekövetkezésével fenyegető helyzet, illetve események bekövetkezése során, a Bérbeadónak jogában áll a Bérelő egyidejű értesítése mellett, a Bérleménybe jogszerűen bemenni.

21./ A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés megszűnésének napján a Bérleményt - rendeltetésszerű használatra alkalmas, tiszta rendezett, Bérelő saját tulajdonú ingóságaitól, és eszközeitől mentes állapotban, - a Bérbeadó birtokába visszabocsátja. Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben, a Bérelő a bérleti jogviszony utolsó napján, a visszaadási kötelezettségének, a jelen pontban írtak szerint nem tesz eleget, úgy Bérelő a Bérlemény jogcím nélküli birtokosává, és használójává válik, és Bérelő a Bérlemény visszabocsátásának időpontjáig köteles használati díjat fizetni a Bérbeadónak. A Bérelő által ezen időtartamra fizetendő (jogcím nélküli) használati díj mértéke, a 9. pontban kikötött bérleti díj háromszoros összegének alapulvételével számítandó, és a jogcím nélküli használat napjainak számára eső arányos összegével egyezik meg. A Bérelő a jogcím nélküli birtoklás, és használat időtartama alatt is teljeskörűen felel minden olyan kárért, amely e magatartása nélkül nem következett volna be.

## VI. Szerződés megszűnése, megszüntetése

22./ A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a jelen bérleti szerződés határozott időtartamra jött létre, ezért a határozott időtartam lejártát megelőzően, indokolás nélküli rendes felmondással nem szüntethető meg.

23./ A jelen szerződés alapján létrejött határozott időre szóló bérleti jogviszony - elhelyezési, illetve egyéb cserebérlemény biztosítási kötelezettség nélkül - megszűnik:

- a határozott időtartam lejártával, annak utolsó napján;
- a Bérelő fél jogutód nélküli megszűnésével, a jogutód nélküli megszűnés napján;

- a Bérlemény megsemmisülése esetén, a megsemmisülés napján;
- ha az arra jogosult a bérleti szerződést, azonnali hatályú felmondással írásban megszünteti, a felmondás közlésének napján.

24./ Azonnali hatályú felmondással, bármelyik fél élhet, amennyiben a másik fél, lényeges és (súlyos) szerződésszegést követ el.

25./ Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy a felek az azonnali hatályú felmondás jogának gyakorlását megelőzően kötelesek egymást írásban, a sérelmezett magatartás pontos közlésével, minimum 15 napos határidő tűzése mellett a szerződésszerű állapot helyreállítására - az azonnali hatályú felmondás jogára történő figyelmeztetés mellett - írásban felszólítani. Az azonnali hatályú felmondás joga, a Szerződő Felek részéről kizárólag az írásbeli felszólításban tűzött póthatáridő eredménytelen eltelte esetén esetleg gyakorolható.

## VII. Együttműködés szabályok

26./ Szerződő Felek, a jelen szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során kötelesek egymást kölcsönösen értesíteni minden olyan akadályról, vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges és a másik fél kötelezettségeinek teljesítését érinti. Az együttműködési kötelezettség elmulasztásából származó károkért Szerződő Felek egymással szemben kártérítési felelősséggel tartoznak.

27./ Bérelő köteles együttműködni a 162/2023. (V. 25.) számú képviselő-testületi határozat végrehajtásában akként, hogy a Bérlemény jelen szerződés lejártát követő időszakot érintő hasznosítására kiírásra kerülő pályázati eljárás eredményes lefolytatásához szükséges mértékben az arra pályázatot benyújtani kívánók a Bérleményt megtekinthessék és e körben a szükséges műszaki tájékoztatást megkaphassák.

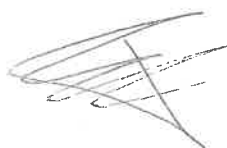
## IX. Egyéb rendelkezések

28./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítéséből fakadóan tudomásukra jutott személyes adatok kezeléséhez hozzájárulnak, az adatkezelés során kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (GDPR) rendelkezéseit.

29./ Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41.§ (6) bekezdésében, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés pontjaiban foglaltaknak megfelelően a Bérelő kijelenti, hogy átlátható szervezetnek minősül. Fentiek megváltozása esetén Bérelő haladéktalanul köteles a Bérbeadót tájékoztatni. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszterhes szerződést a Bérbeadó azonnali hatállyal felmondja, vagy - ha a szerződés teljesítésére még nem került sor - a szerződéstől eláll.

30./ A jelen szerződés módosítására, kiegészítésére kizárólag írásban kerülhet érvényesen sor.

31./ A felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés valamely pontjának érvénytelensége, vagy érvénytelenné válása, nem eredményezi, az egész szerződés érvénytelenségét. A Szerződő Felek erre az esetre kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés érvénytelen, vagy érvénytelenné vált rendelkezéseit a szerződés céljához legközelebb álló érvényes jogszabályi rendelkezéssel pótolják.



32./ A felek rögzítik, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései megfelelően irányadók.

Szerződő felek jelen bérleti szerződést megértették, azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag és cégszerűen írták alá.

Keszthely, 2023. 09. 29.

  
Bérbeadó

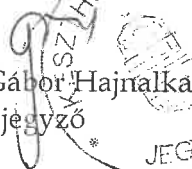



  
Bérlő

**EUROPA UNIÓ Kft.**  
8360 Keszthely, Szentgyörgyi István utca 16.  
Adószám: 13062017-2-20

Jogi ellenjegyző

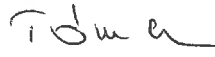
Keszthely, 2023. 09. 29.

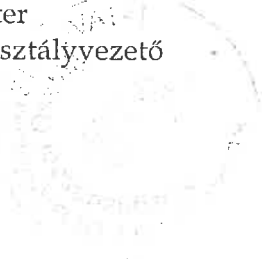
  
Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző



Pénzügyi ellenjegyző:

Keszthely, 2023. 09. 29.

  
Tóth Eszter  
közgazdasági osztályvezető





2. b. sz. melléklet

## KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

### K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2024. július 19-ei rendkívüli  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

189/2024. (VII.19.) 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 az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 223/19 hrsz-ú „sporttelep” megnevezésű, 1 ha 7590 m<sup>2</sup> területű, Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlanak a természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az Ifjúsági park által határolt bekerített, teniszközpontként használt területrészét pályázat keretében történő bérbeadás útján kívánja hasznosítani az alábbi feltételekkel.
  - A bérlet időtartama 2024. október 16-ától terjedő 5 évre szól. Amennyiben a bérlet a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek eleget tesz, úgy a bérlet időtartama a bérlet nyilatkozatára közös megegyezéssel további 5 évvel meghosszabbításra kerülhet.
  - A pályázónak igazolnia kell, hogy a Magyar Tenisz Szövetség vagy bármely tenisz szövetség tagja, nincs lejárt esedékességű köztartozása és nem áll csőd-, felszámolás vagy végelszámolás alatt.
  - A pályázó ajánlatának tartalmaznia kell a pályázó által felajánlott éves bérleti díj összegét, mely legfeljebb két részletben teljesíthető.
  - A közüzemi költségek és a biztosítási díj megfizetésére bérlet köteles.
  - A bérlet köteles a szokásos és rendeltetésszerű használatból eredő, annak biztosításához szükséges rendszeres karbantartási, állagmegóvási és állagmegőrzési munkákat elvégezni, melynek költségei a bérletet terhelik. Ezen munkák elvégzéséhez a bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges.
  - A bérlemény berendezési és felszerelési tárgyait meghibásodásuk esetén a bérlet saját költségén köteles megjavítani, illetve pótlásokról saját költségén köteles gondoskodni.

- A bérleti szerződést bármelyik fél írásban, legalább 60 naptári napos felmondási idővel a nyári teniszszezon kezdetének (április 15.) vagy zárásának (október 15.) napjával felmondhatja.
  - A pályázatot a legmagasabb összegű bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó nyeri el.
  - A pályázónak az ajánlatában nyilatkoznia kell, és a szerződéskötéskor igazolnia kell, hogy legalább egy fő karbantartói feladatok ellátására megbízott személyt foglalkoztat.
  - Az önkormányzat pályafenntartás céljára a bérlő által szolgáltatásról kiállított számla ellenében bérbeadói hozzájárulást biztosít, évente bruttó 1.500.000,-Ft összegben.
  - A bérbeadó fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot annak bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítsa.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati eljárás lebonyolítására és a bérleti szerződés megkötésére.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ady Endre utcai teniszcentrum pályafenntartásának bérbeadói hozzájárulása kiadási előirányzat betervezéséről Keszthely Város Önkormányzata éves költségvetésében gondoskodjon.

**Határidő:** 2024. augusztus 31., illetve folyamatos  
**Felelős:** Manninger Jenő polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.  
jegyző

Manninger Jenő sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens





3. melléklet  
2024 OKT 0 1.

22921

**Tisztelt Dr. Tóth Gergely Polgármester Úr!**

KESZTHELYI POLGÁRMESTER IRODA	
2300 Keszthely, Tóth u. 1.	
Ügyintéző:	Ügyintéző:

Az alábbiakban foglaltak szerint ajánlattételt szeretnénk tenni a Keszthely, Ady Endre utca 49/a. szám alatti teniszcentrum üzemeltetésére.

**Tárgy:** Ajánlattétel Keszthely, Ady Endre utca 49/a. szám alatti teniszcentrum üzemeltetésére

**Eurofa-Unió Kft.** képviseletében **Fatér Csaba** az Önkormányzat által meghirdetett Ady Endre utca 49/a. szám alatti teniszcentrum üzemeltetésére évi 120.000 Ft-ot ajánlunk.

### Előzmények:

A teniszcentrum üzemeltetését 2023. 07.01. napján vettük át és szerződésünk 2024.10.15-ig tart.

Előző üzemeltető Varga Balázs és az Önkormányzat között kialakult rossz viszony (per) miatt.

Az Ady utcában lévő teniszezők megkeresésére vállaltam azt a feladatot, (mivel jómagam is teniszezek és gyakran fordultam/fordulok meg a teniszpályán), hogy az Önkormányzat és az üzemeltető között elfajult rossz viszonyt kisimítsam annak érdekében, hogy ez a Sporttelep tovább működhessen.

Ezelőtt 20 évvel is ezt tettem, mikor szintén üzemeltettem 1 évig.

Az akkori bérlő számos tartozást halmozott fel, amit kiváltottam, majd későbbiekben, mikor rendeződtek a dolgok, visszaadtam üzemeltetésre.

Szintén azért tettem, hogy a teniszpálya ne szűnjön meg és az ott sportolók rendszeresen tudják használni örömeiket lelve a teniszezésben.

Nem titok, hogy Varga Balázsnak az Önkormányzattal szemben 25 millió forintos követelése volt, ami tartalmazta az ő beruházásait (néhány példát sorolva: az ingatlant körbe vevő kerítést, locsoláshoz szükséges kút fúrását, fűtés- világítási rendszert, öntöző rendszer kiépítését, teniszcsarnok alatti alapbeton 38x38 méter alapterületen, teniszpályák alatt elvezetett vízvezetékek, befúvó- és elszívó légtechnikai rendszer valamint annak kiépítése a sátorhoz, elválasztóbeton pályaszegély, 400 m2 szélfogó acéltáblák vasvázon stb.).

Varga Balázs szóban forgó 25 millió forintos követelési igényét hosszas tárgyalások és egyeztetések után 5,5 millió forintra sikerült mérsékelni, ami későbbiekben az Önkormányzat és köztem elszámolásra került. Ezzel elkerülve, hogy az elfajult indulatok teret kaphattak volna és rongálás valamint a saját beruházásainak a helyszínről elvitele számos problémát vetett volna fel, illetve az üzemeltetés ellehetetlenült volna.

Így elkerülve a hosszas pereskedést mindenki meglepedéssel fogadta.

Köztudott, hogy a létesítmény eléggé elavult és rossz állapotban van, viszont rövid bérleti szerződéssel senki nem investálna nagyobb tőkét bele, mivel a hozama sem mérhető, annyira alacsony.

A pályabérletekből befolyt összeg az állagmegóvásra, fenntartásra sem elegendő.

Nyilatkozunk arról, hogy a felhívás feltételeit elfogadjuk, valamint sem köztartozásunk, sem az önkormányzattal-, annak intézményével vagy gazdasági társaságával szemben tartozásunk nincs.

Nincs lejárt esedékességű köztartozásunk és nem állunk csőd-, felszámolás vagy végelszámolás alatt.

Keszthely, 2024. október 3.

Tisztelettel:



.....  
Eurofa-Unió Kft.  
képviselésében: Fatér Csaba

**EUROFA UNIÓ Kft.**  
8860 Keszthely, Szentgyörgy út 16. Ipt.  
Adószám: 15063007-2-20

**Tárgy:** Teniszcentrum üzemeltetésére ajánlat

**Feladó:** Eurofa 2000 <info@eurofa.hu>

**Dátum:** 2024. 10. 14. 14:06

**Címzett:** polgarmester@keszthely.hu

**CC:** Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>

Tisztelt Polgármester Úr!

Sajnálattal értesültem arról, hogy a Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti teniszcentrum bérletére benyújtott ajánlatomat, illetve pályázatomat az értékelő bizottság érvénytelennek minősítette.

Miután arról kaptam tájékoztatást, hogy a bérbeadásra kiírt pályázat eredménytelenül zárult, ezért a város teniszéletének fenntartása és a teniszcentrum állagának legalább megőrzése érdekében fenntartom ajánlatomat.

További egy éves időtartamra kérem a közöttünk fennálló bérleti szerződés meghosszabbítását, módosítva az ajánlati kiírásban szereplő feltételekkel, illetve 120 e Ft / év összegű bérleti díjjal, továbbá az Önkormányzat által meghirdetett bruttó 1.500.000 Ft-os / éves pályafenntartási díj hozzájárulása mellett.

Tisztelettel:

Fatér Csaba





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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/16860/2024

2024.05.07

**KESZTHELY**

Szektor: 53

Külterület 054/1 helyrajzi szám

		IRÉS 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	4700	0.00	

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.

- |   |  | ILRÉS Z |  |  |  |
|---|--|---------|--|--|--|
| 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3586/1984.10.22<br>VezetékJog<br>jogosult:<br>név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG<br>cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Horváth Mihály tér 17-19                       |  |         |  |  |  |
| 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 43107/2009.(2009.10.13)<br>VezetékJog<br>666 m2-re.<br>jogosult:<br>név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614<br>cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A. |  |         |  |  |  |

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

**TULAJDONILAP VÉGE**



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/16863/2024

2024.05.07

**KESZTHELY**

Szektor: 53

Külterület 055/32 helyrajzi szám

		<b>I R É S Z</b>			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/					ha m2 k.fill
. rét -		5	4894	11.89	

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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/16640/2024

2024.05.03

**KESZTHELY**

Szektor: 53

Külterület 055/33 helyrajzi szám

**IRÉSZ**

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

. rét -

5

4427

10.76

**IRÉSZ**

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.

**HLRÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

**TULAJDONI LAP VÉGE**



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

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/16639/2024

2024.05.03

**KESZTHELY**

Szektor: 53

Külterület 055/34 helyrajzi szám

**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
--	-------	------------------	-----------------------	--

. rét -

5

3102

7.54

**I 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.

**I R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3586/1984.10.22

VezetékJog

jogosult:

név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG

cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Horváth Mihály tér 17-19

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

**TULAJDONILAP VÉGE**





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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/16637/2024

2024.05.03

**KESZTHELY**

Szektor: 53

Külterület 055/35 helyrajzi szám

		IRÉSZ			
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
. fásított terület		6	3107	0.75	

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33674/2008.03.13  
eredeti határozat: 30795/1991.02.12  
jogcím: jogutódlás 30795/1991.02.12  
jogállás: tulajdonos  
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.  
törzsszám: 15734460  
1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33674/2008.03.13  
eredeti határozat: 3586/1984.10.22  
Vezetékjog  
jogosult:  
név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG  
cím : 1080 BUDAPEST VIII.KER. Horváth Mihály tér 17-19

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33674/2008.03.13

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a keszthelyi 055/35 hrsz-ú külterületi ingatlan megosztásából. (2007.évi CXXIII.tv.).

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34965/3/2014/2013.11.19  
Vízvezetési szolgalmi jog  
(Ivóvíz vezetési szolgalmi jog) 252 m<sup>2</sup>-re.  
jogosult:  
név: DUNÁNTÚLI REGIONÁLIS VÍZMŰ ZRT. törzsszám: 11226002  
cím : 8600 SIÓFOK Tanácsház utca 7

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 333547/2020.06.10  
Vízvezetési szolgalmi jog  
388 m<sup>2</sup>-re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.,.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám: 30005/16637/2024

2024.05.03

**KESZTHELY**

Szektor: 53

Külterület 055/353 helyrajzi szám

---

**Folytatás az előző lapról**

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**

---

5. sz. melléklet  
2024. APR 23.

8898

Fő út

Köy 0

Keszthely Város Önkormányzata  
Manninger Jenő polgármester úr  
részére

Keszthely  
Fő tér 1.

2/6322-2 2024. április 23.

Tisztelet Polgármester Úr!

Ez év februárjában jeleztük az önkormányzat felé azon szándékunkat, hogy állatkertet, közönség számára látogatható, állatsimogatóval egybekötött közösségi teret kívánunk létrehozni.

A munkatársaival folytatott személyes egyeztetés során a Keszthely 055/32, /33, /34 és a 055/353 hrsz.-ú, összesen 1,5 ha-os terület lenne erre a célra legalkalmasabb, mely a Festetics Állatpark szomszédságában található terület, megközelíthetősége és terepviszonyai szempontjából ideális.

Korábbi levelünkben bérleti konstrukcióban gondolkodtunk, azonban a kapcsolódó jogszabályok által előírt feltételek, a biztonságos és humánus állattartás követelményei olyan mértékű befektetést tesznek szükségessé, ami egy rövid távú bérleti konstrukció mellett nem lenne gazdaságos, illetve jelentős kockázatot eredményezne.

Erre tekintettel kérjük a terület megvásárlásának lehetőségét.

A megvásárlással egyidejűleg kérjük, hogy az önkormányzat nyújtson számunkra lehetőséget arra, hogy a jelzett területen célunkat megvalósíthassuk. Ehhez az szükséges, hogy az önkormányzat a területet különleges beépítésre nem szánt területté minősítse (e kategóriába tartoznak pl. az állatparkok és -kertek), mely a helyi építési szabályzat módosításával lehetséges.

Fentiekre tekintettel kérjük szíves hozzájárulásukat településrendezési megállapodás előkészítéséhez és megkötéséhez, melynek költségeit a megállapodás értelmében magunkra vállaljuk.

Jelenleg saját ingatlanon gondozunk befogadott vadon élő állatokat, ezt kívánjuk egzotikus növényevő (pettyes hátú szarvas, alpaka antilop, kenguru stb.) és ragadozó (szurikáta, mosómedve rókafélék és kisebb macskafélék stb.) állatokkal bővítve, széles körben megismertetni az itt élő és idelátogató családokkal, felhívni a figyelmet a velünk élő állatvilágra és a felelős állatvédelemre. Tevékenységünket östermelőként, mezőgazdasági vállalkozás keretében kívánjuk gyakorolni.

Keszthely, 2024. április 23.

Tisztelettel:

  
Hajdú Krisztián

  
Hajdúné Molnár Csilla

8360 Keszthely, Dobó István u. 4.

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

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, külterületi  
területekről**

**Hrsz.: 055/32 rét**

**Hrsz.: 055/33 rét**

**Hrsz.: 055/34 rét**

**Hrsz.: 055/353 fásított terület**

**Hrsz.: 054/1 kivett lakóház udvar**


**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY**

<b>AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,</b>	<b>FŐBB JELLEMZŐI</b>	
Tulajdonos:	<b>Keszthely Város Önkormányzata</b>	
Település:	<b>8360 Keszthely</b>	
Elhelyezkedés:	<b>külterület</b>	
Művelési ág:	<b>rét</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>055/32</b>	
<b>Terület:</b>	<b>4.894.-m2</b>	
Település:	<b>8360 Keszthely</b>	
Elhelyezkedés:	<b>külterület</b>	
Művelési ág:	<b>rét</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>055/33</b>	
<b>Terület:</b>	<b>4.427.-m2</b>	
Település:	<b>8360 Keszthely</b>	
Elhelyezkedés:	<b>külterület</b>	
Művelési ág:	<b>rét</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>055/34</b>	
<b>Terület:</b>	<b>3.102.-m2</b>	
Település:	<b>8360 Keszthely</b>	
Elhelyezkedés:	<b>külterület</b>	
Művelési ág:	<b>fásított terület</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>055/353</b>	
<b>Terület:</b>	<b>3.107.-m2</b>	
Település:	<b>8360 Keszthely</b>	
Elhelyezkedés:	<b>külterület</b>	
Művelési ág:	<b>kivett lakóház, udvar</b>	
<b>Hrsz.:</b>	<b>054/1</b>	
<b>Terület:</b>	<b>4.700.-m2</b>	
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	<b>korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes</b>	
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	

ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2024. augusztus 26.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület ( m2 )
rét Hrsz.: 055/32	929.000.-Ft	4.894.-
rét Hrsz.: 055/33	871.000.-Ft	4.427.-
rét hrsz.: 055/34	588.000.-Ft	3.102.-
fásított terület Hrsz.: 055/353	670.000.-Ft	3.107.-
kivett lakóház, udvar Hrsz.: 054/1	1.016.000.-Ft	4.700.-
<b>ÖSSZESEN:</b> 4.074.000.-Ft		
Négymillió-hetvennégyezer forint		

Zalaegerszeg, 2024. augusztus 26.

Multi Mobility Immobile BT.  
 8900 Zalaegerszeg, Képzőhegyi u. 23.  
 Adószám: 22787611-1-20  
 Bank: 10700189-68673583-51100005  
 Web: www.muilhouse.hu

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

---

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS 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, belterület Hrsz.: 055/32, Hrsz.: 055/33, Hrsz.: 055/34 szám alatti rét besorolású, valamint a Hrsz.: 055/353 fásított terület besorolású és a Hrsz.: 054/1 szám alatt található, kivett lakóház, udvar* besorolású külterületi ingatlanok forgalmi értékét határozza meg, az ingatlanok 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 feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi viszonyokat, bejegyzett jogokat ( vezetékJog , vízelvezetési szolgálmi jog ) 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 ingatlanok 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 dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

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

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

## **2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

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

## **2.3. A helyszíni szemle időpontja**

A helyszíni szemle időpontja: **2024. május 03. 12,00**

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

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap ( 2024. 05. 03., 224. 05. 07. )
- digitális térkép ( 2024. 05. 07. )



---

### **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 északi részén. A terület az elkerülő 71-es főútvonal mellett, a Gyenesdiás irányába kivezető Külső-Zsidi út mellett, külterületi részen helyezkedik el. Környezetében állattenyésztési, valamint kereskedelmi (TESCO Áruház) és szolgáltató övezeti besorolású telephelyek (benzinkút), továbbá a északi és keleti irányból a Keszthelyi Övások található.

Keszthely ezen területén lakóépületek már ritkán találhatóak. A teljeskörű városi szolgáltatások a főútra való csatlakozással könnyen elérhetőek.

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan és gépjárművel is a 71-es számú főútról való leágazással.

##### **A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:**

1./ A rét besorolású Hrsz.: 055/32, Hrsz.: 055/33, Hrsz.: 055/34 önkormányzati ingatlanok egy tagban helyezkednek el a Keszthelyi Övások és az északi-déli irányú Hrsz.: 053/16 és a szintén önkormányzati tulajdonú Hrsz.: 055/353 számú fásított terület között.

A Hrsz.: 053/16 számú közút felülete nem aszfaltozott, egy nyomsávossal kialakítású.

A rét területek geometriája nem szabályos alakzatú. Különösen kedvezőtlen (szűkülő) a geometriája a Hrsz.: 055/34 számú területnek.

Felszíni domborzatuk sík, tájolásuk kelet-nyugati irányú.

Az önálló területek méretei szinte azonosak, melyeken természetes úton felnőtt fák-bokrok találhatóak.

Környezetük kissé elhanyagolt.

##### **A földterületek növényzete:**

A terület természetes úton benőtt, fás-bokros terület.

##### **A földterületek tartozékai:**

A rét besorolású Hrsz.: 055/32, Hrsz.: 055/33, Hrsz.: 055/34 területek kerítetlenek. E területeken épület nincs, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen nem található, de csatlakozása lehetőség van.

---

**Infrastrukturális ellátottság:**

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

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A rét besorolású terület nyugati hosszanti oldalánál a Keszthelyről Gyenesdiás irányba kivezető út található. Északi irányban több hasonló méretű és besorolású terület helyezkedik el.

<b>Hasznos alapterületek:</b>	<b>Hrsz.: 055/32</b>	<b>4.894.-m<sup>2</sup></b>
	<b>Hrsz.: 055/33</b>	<b>4.427.-m<sup>2</sup></b>
	<b>Hrsz.: 055/34</b>	<b>3.102.-m<sup>2</sup></b>

**2./ A fásított terület besorolású Hrsz.: 055/353** önkormányzati ingatlan a 71-es számú elkerülő főút körforgalmi csatlakozásához közelebb fekvő terület. Déli, hosszanti oldalán a kelet-nyugati irányú Hrsz.: 053/17 közút található.

A közút felülete nem aszfaltozott, egy nyomsávossal kialakítású.

A fásított terület geometriája nem szabályos alakzatú. Felszíne sík, tájolása kelet-nyugati irányú.

A terület mérete szinte a környező telkekénél kisebb ( 3.107.-m<sup>2</sup> ), melyen kb. 10 év körüli fák-bokrok találhatóak.

Környezete kissé elhanyagolt.

**A földterületek növényzete:**

A terület természetes úton benőtt, fás-bokros terület.

**A földterületek tartozékai:**

A fásított terület besorolású Hrsz.: 055/353 terület nem kerített. A telken épület nincs, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen nem található, de csatlakozása lehetőség van.

**Infrastrukturális ellátottság:**

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

---

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A fásított terület besorolású terület déli hosszanti oldalánál a Hrsz.: 053/17 számú kis forgalmú közút helyezkedik el.

**Hasznos alapterülete:** Hrsz.: 055/353 3.107.-m<sup>2</sup>

**3./ A kivett lakóház, udvar besorolású Hrsz.: 054/1** önkormányzati ingatlan a már vizsgált önkormányzati ingatlanok mindegyikével ( Hrsz.: 055/32, Hrsz.: 055/33, Hrsz.: 055/34, és a Hrsz.: 055/353 ) keleti irányból határos.

Egy tagban helyezkedik el a Keszthelyi Övárok és a kelet-nyugati irányú Hrsz.: 053/17 közút találkozásánál.

A közút felülete nem aszfaltozott, egy nyomsávossal kialakítású. Ezen közútról közelíthető meg a drótfonatos kerítéssel kerített terület, amely előtt közvilágítás kiépítésre került.

Környezete kissé A kivett lakóház, udvar terület geometriája nem szabályos alakzatú, nyugati irányba erősen szűkülő. Felszíne sík, méretei a környező területkéhez hasonló. A területről a lakóház és más felépítmények elbontásra kerültek. Jelenleg természetes úton felnőtt fák-bokrok találhatóak.

Környezete kissé elhanyagolt.

**A földterületek növényzete:**

A területen értéket befolyásoló növényzet nem található.

**A földterületek tartozékai:**

A kivett lakóház, udvar besorolású Hrsz.: 054/1 terület kerített. A telken építmény nincsen, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen található.

**Infrastrukturális ellátottság:**

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatorna csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A kivett lakóház, udvar besorolású terület nyugati hosszanti oldalánál a rét és fásított terület besorolású önkormányzati területek találhatóak. Keleti irányból a Keszthelyi Övcsatorna határolja, míg déli irányból a Hrsz.: 055/17 számú egynyomsávossal közút.

**Hasznos alapterülete:** Hrsz.: 055/32 4.700.-m<sup>2</sup>

---

**Igénybevétel karbantartottság:**

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy az értékelt ingatlanok a természetben megfelelnek Keszthely külterületi részén, a Gyenesdiás felé tartó 71-es főközlekedési út és a Keszthelyi Övcsatorna által befogott területeknek.

A területek több irányból is közútról megközelíthetőek, jelenleg elhanyagolt állapotúak.

A területen lakóház és/vagy más építmény nem került elhelyezésre.

Besorolása, részleges közmű csatlakozási lehetőség és az érvényben lévő szabályozási terv alapján beépítésre, telephely és üzlet kialakítására nem alkalmas.

Az értékelt rét, fásított terület és kivett lakóház, udvar besorolású területek egy tulajdonos kezében és aktív kezelésében válhatnak igazán jól hasznosítható és fejlesztésre érdemes területnek.

### 3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/32

#### Az ingatlan piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várvolgy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házszám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	Hrsz: 1736	055/14
Jelenlegi funkció:	rét	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	4894	6897	2349	6554
eladási/kin. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	----	174	255	152
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		0	0	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés ( csatorna )		2	2	2
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		2	-2	2
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, telekállapot		2	2	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>0 %</b>	<b>-4 %</b>	<b>14 %</b>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m<sup>2</sup> )</b>				
		180,9.-	265,2.-	130,7.-
<b>korrekció ( beépíthető és összevonható )</b>				
		0 %		
<b>piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár</b>		189,9.-Ft/m <sup>2</sup>		

3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/33

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várvolgy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házsám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	külterület	055/4
Jelenlegi funkció:	rét	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	4427	6897	2349	6554
eladási/kín. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m2	----	174	255	152
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		0	0	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		-2	-2	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		2	-2	2
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, telekállapot		2	2	2
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-4 %</b>	<b>-8 %</b>	<b>12 %</b>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m2 )</b>			<b>180,9,-</b>	<b>133,7,-</b>
<b>korrekció ( beépíthető és összevonható )</b>		<b>0 %</b>		
<b>piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár</b>		<b>196,7,-Ft/m2</b>		

### 3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/34

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várvidly	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házszám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	Hrsz: 1736	055/14
Jelenlegi funkció:	rét	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	3102	6897	2349	6554
eladási/kín. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	----	174	255	152
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		0	0	12
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		-2	-2	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		5	2	-1
- alak, forma		2	4	4
- meglévő közművek, telekállapot		2	2	2
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>1 %</b>	<b>-3 %</b>	<b>12 %</b>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m<sup>2</sup> )</b>				
		172,2.-	262,6.-	133,7.-
<b>korrekció ( beépíthető és összevonható )</b>				
		0 %		
<b>piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár</b>		<b>189,5.-Ft/m<sup>2</sup></b>		

### 3.3. I. ingatlanok: hrsz 055/353

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várölggy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házszám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	Hrsz: 1736	055/14
Jelenlegi funkció:	fásított terület	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	3107	6897	2349	6554
eladási/kín. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	----	174	255	152
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		-2	-2	-4
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		-2	-2	-1
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	-1
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		5	-1	5
- alak, forma		2	4	4
- meglévő közművek, telekállapot, kerítés		-10	-10	-10
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-7 %</b>	<b>-14 %</b>	<b>-12 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )				
		186,1.-	290,7.-	170,2.-
korrekció ( beépíthető és összevonható )				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár		215,6.-Ft/m <sup>2</sup>		



3.3. I. ingatlanok: hrsz 054/1

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Várvolgy	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8316	8360
Utca, házszám:	külterület	Hrsz.: 0102/33	Hrsz: 1736	055/14
Jelenlegi funkció:	kivett lakóház, udvar	rét	rét	szántó
Közmű-ellátottság:	közműves	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		16,76 AK értékű, 1/1 tulajdonjog	5,71 AK értékű, Keszthely közelében, zártkerti részen	Keszthelyi Övcsatorna közelében, megművelt terület
telek területe	4700	6897	2349	6554
eladási/kfn. ár Ft	----	1 200 000	600 000	1 000 000
fajlagos ár Ft/m2	----	174	255	152
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		-2	-2	5
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		0	-2	0
- domborzat és lejtés		2	2	4
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-1	-1	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		-5	-5	-5
- telek területének térmértéke miatt		2	-2	2
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, telekállapot		-5	-5	-4
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-4 %</b>	<b>-22 %</b>	<b>-3 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m2 )		180,9.-	311,1.-	156,5.-
korrekció ( beépíthető és összevonható )		0 %		
<b>piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár</b>		<b>216,1.-Ft/m2</b>		

---

#### 4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

*A fentiek eredményeként, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló külterületi ingatlanok, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2024. augusztus 26-i fordulónappal:*

*Hrsz.: 055/32 = 929.000.-Ft*

*Hrsz.: 055/33 = 871.000.-Ft*

*Hrsz.: 055/34 = 588.000.-Ft*

*Hrsz.: 055/353 = 670.000.-Ft*

---

*Hrsz.: 054/1 = 1.016.000.-Ft*

**MINDÖSSZESEN: 4.074.000.-Ft,**

*azaz*

***Négymillió-hetvennégyezer forint***

Zalaegerszeg, 2024. augusztus 26.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálnegyi u. 23.  
Adószám: 22187611-1-20  
Bank: 10700189-68673563-51100000  
Web: www.multihouse.hu

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