

Szám: 2/2507-4/2025.



13. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS KIEGÉSZÍTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. február 26-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

KU

Tisztelt Képviselő-testület!

III. Területbiztosítás állatpark létesítéséhez

Az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokra Hajdú Krisztián és felesége, az aranykoszorús őstermelők nyilvántartásában szereplő Hajdúné Molnár Csilla részéről érkezett vételi ajánlat. (6. sz. *melléklet - Térképkivonat*)

Elsőként az októberi rendes ülésén tárgyalta az ajánlatot a képviselő-testület. A 260/2024. (X.30.) számú határozatában úgy döntött, hogy az ingatlanokat együttesen kívánja hasznosítani, továbbá felkérte a polgármestert a hasznosítás feltételeire vonatkozó javaslatának előterjesztésére.

A képviselő-testület második alkalommal 2024. november 27-i rendes ülésén tárgyalta az ügyet, az ekkor hozott 288/2024. (XI. 27.) sz. határozatában az ingatlan-együttes haszonbérbeadás útján történő hasznosításáról döntött 2034. december 31-éig terjedő időtartamra, 31.537,-Ft/év bérleti díj megállapításával. A határozat tartalmazta a bérbeadó felmondási jogát 6 hónapos határidővel, a bérlő által eszközölt beruházások értékének elszámolására vonatkozó feltételek mellett. (7. sz. *melléklet - Képviselő-testületi határozatok*)

A határozatnak megfelelően előkészített szerződés-tervezetet az ajánlattevőnek üzleti érdekeire tekintettel - figyelemmel a felmondási feltételekre - nem állt módjában elfogadni, és kérte, hogy kerüljön sor személyes egyeztetésre, melynek keretében mindkét fél számára kedvező feltételrendszer dolgozható ki.

Az ajánlattevő kérésére a polgármesteri hatáskörbe tartozó ügyben a polgármester megbízásában eljáró Tóth Balázs tanácsnokkal több alkalommal folytatott személyes egyeztetés eredményeként clyan megállapodás született a felek között, hogy az önkormányzat 250.000,-Ft/ha/év bérleti díj megfizetése ellenében 20 éves időtartamra bérbe adja a területet oly módon, hogy a bérlő az ingatlanon szükséges értéknövelő beruházások - pl. közműcsatlakozások - számlával igazolt költségei a fizetendő díj 50 %-ának erejéig a bérleti díjba beszámításra kerülnek.

A tárgyi előterjesztést a képviselő-testület a 2025. január 29-i ülésének napirendjére tűzte, a bizottságok megtárgyalták.

A képviselő-testületi ülést megelőző napon érkezett a Balatoni Madárpark vezetője, Rigó Gábor részéről egy megkeresés, melyben a madárpark elhelyezése céljából a tárgyi előterjesztésben szereplő területekre bejelentette bérleti szándékát, kérve egy mindenki számára esélyt adó nyílt versenyeztetési eljárás lehetőségének biztosítását.

A benyújtott bérbevételi ajánlatra tekintettel a képviselő-testületi ülés megkezdése előtt tartott egyeztetés alapján az testület az előterjesztést levette a napirendről.

Az ügyben újabb fordulatot jelentett az a körülmény, hogy napvilágra került egy a Bakonyerdő Zrt.-vel (8500 Pápa, Jókai u. 46.) érvényben lévő, határozatlan időtartamra szóló területhasználati megállapodás, mely többek között tartalmazta az ajánlattal érintett Keszthely 054/1 hrsz.-ú ingatlant is. Megkeresésre a társaság telefonon jelezte, hogy bár a tényleges használattal felhagyott, azonban vízvételre és időszakosan terménytárolásra használják az ingatlant, arra a jövőben is igényt tartanak.

A képviselő-testületi döntést előkészítő tárgyalások során Rigó Gábor a terület adottságainak részletes áttekintését és mérlegelését követően bérbevételi ajánlatát visszavonta. Hajdúné Molnár Csilla fenntartotta ajánlatát úgy, hogy az alábbi területkimutatásban megjelölt ingatlanok bérletére változatlanul igényt tart. (8. sz. *melléklet - Nyilatkozat*)

Keszthely 055/32 hrsz.	rét	4894 m ²
Keszthely 055/33 hrsz.	rét	4427 m ²
Keszthely 055/34 hrsz.	rét	3102 m ²
Keszthely 055/355 hrsz.	fásított terület	3107 m ²
Összesen:		1.5530 m ²

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (Rendelet) 26. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági rendeltetésű földterületeket (külterületi és belterületi mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok, belterületi beépítetlen földterület) az önkormányzat elsősorban haszonbérletbe adással hasznosíthatja.

A Rendelet 26.§-a továbbá rögzíti, hogy

(2) A haszonbérleti szerződés – figyelemmel a művelési ágra és a hasznosítási célra – legalább 1 és legfeljebb 10 év meghatározott időre köthető. A képviselő-testület egyedileg dönthet 10 évnél hosszabb időtartamú, meghatározott időre szóló haszonbérleti szerződés megkötéséről. A haszonbérbe adás időtartamának meghatározásánál Keszthely Város Helyi Építési Szabályzatának előírásait figyelembe kell venni.

(3) A fizetendő haszonbér mértékét a föld fekvésének és művelési ágának figyelembe vételével kell megállapítani. A haszonbérbe adható ingatlanok éves bérleti díjait a képviselő-testület határozatában állapítja meg, melyet évente felülvizsgál. A díjmegállapításkor már megkötött szerződéseknél a haszonbérleti díj évenként az előző évi haszonbérleti díj 5%-ával emelkedhet.

(4) A haszonbérlet a haszonbérlet szerződés megkötésekor egy évre előre köteles egy összegben a haszonbérbeadó javára megfizetni. Több éves szerződés esetén évenként az adott év szeptember 30. napjáig kell a haszonbérlet befizetni.

(5) A haszonbérlet a haszonbérlet földet köteles a jó gazda gondosságával művelni, művelési kötelezettségének eleget tenni, amennyiben a haszonbérlet e kötelezettségeit nem teljesíti, a vele kötött szerződést azonnali hatállyal fel kell mondani.

(6) A haszonbérlet a haszonbérlet jogviszony ideje alatt a haszonbérlet tárgyat képező ingatlanban általa vagy harmadik személy által okozott természeti, környezeti károkért teljes felelősséggel tartozik, kártérítési és helyreállítási kötelezettség terheli.

(7) A haszonbérlet a haszonbérlet földet másnak még ideiglenes használatra sem engedheti át. A haszonbérlet a bérlet földterület művelési ágát csak a haszonbérbeadó előzetes hozzájárulásával változtathatja meg és csak ideiglenes jellegű, 30 m²-t meg nem haladó alapterületű gazdasági épületet létesíthet az építésre vonatkozó jogszabályok szerint, melyet a haszonbérlet megszűnésével egyidejűleg kártalanítási igény nélkül köteles elbontani.

(8) A haszonbérlet szerződést a felek közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik. A szerződést 6 hónapi felmondással a gazdasági év végére (szeptember 30.) lehet felbontani.

(9) A haszonbérlet szerződést az önkormányzat nevében a polgármester köti meg. A megkötött szerződésekről folyamatos nyilvántartást kell vezetni, melyről a jegyző gondoskodik.

(10) A termőföldet haszonbérlet köteles a szerződést annak megkötésétől számított harminc napon belül az ingatlanügyi hatósághoz nyilvántartásba vétel céljából benyújtani. A földhasználati szerződés bejelentésének elmulasztásából eredő teljes körű felelősség a haszonbérlet terheli.

A Rendelet értelmében polgármester döntési jogkörébe, valamint a kötelező versenyeztetési értékhatár – a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték - alá tartozó ügyben nem kötelező versenyeztetési eljárás megtartása.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül

teljesítette. Erre tekintettel a bérlet időtartamát a törvényi rendelkezéseknek megfelelően javaslom meghatározni.

Az ügy megnyugtató lezárása érdekében kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a tárgyban hozott 288/2024. (XI. 27.) sz. határozatának módosítására és hozzájárulását a haszonbérleti szerződés megkötéséhez.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat III.
...../2025. (II. 26.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú ingatlanokat nem kívánja értékesíteni.

2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben (Rendelet) szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével, a Rendelet 26.§ (2) bekezdés szerinti egyedi döntéssel, a területhasznosítás céljának várható kiemelt turisztikai jellegére tekintettel, a Keszthely 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 1.5530 m² területű ingatlanokat együttesen, Hajdúné Molnár Csilla 8360 Keszthely, Dobó István u. 4. 1. ajtószám alatti lakos őstermelő részére állatkert létesítése céljára haszonbérbe adja 2025. március 1. napjától az alábbi feltételekkel:

a bérleti jogviszony 2040. február 28-áig szól. Amennyiben bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz – különös tekintettel a hasznosítási célként vállalt állatkert megvalósítására és üzemeltetésére -, úgy a bérleti jog a felek megállapodása alapján további 5 évvel meghosszabbításra kerülhet;

- a bérlő által fizetendő bérleti díj összege 250.000,-Ft/év/ha (a bérleti díjat általános forgalmiadófizetési kötelezettség nem terheli);
- a haszonbérleti díj évenként az előző évi díj 5%-ával emelkedik;
- a bérleti jogviszony időtartama alatt az ingatlan használatához szükséges – bérbeadóval előzetesen egyeztetett - értéknövelő beruházások – különös tekintettel a közműellátás megvalósítására – számlával igazolt költségeinek megtérítésére a bérlő a fizetendő díj 50 %-ának erejéig bérbeszámítás formájában jogosult;
- abban az esetben, ha a bérlő a bérleti szerződés megkötésétől számított legfeljebb két éven belül a hasznosítási célhoz szükséges hatósági engedélyeket nem szerzi meg, vagy a bérleti jogviszony időtartama alatt az engedélyben szereplő jogosultságát elveszíti, úgy a bérbeadó jogosult a szerződést 6 hónapos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondani;
- egyebek tekintetében Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete mezőgazdasági művelésű ingatlanok hasznosítására vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

2. Jelen határozattal egyidejűleg a 288/2024. (XI.27.) számú képviselő-testületi határozat hatályát veszíti.

3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos intézkedések megtételére és felhatalmazza a haszonbérleti szerződés megkötésére.

Határidő: szerződéskötésre 2025. március 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2025. február 21.

Dr. Tóth Gergely
polgármester



7 sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. október 30-ai rendes
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

260/2024. (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 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 kívánja hasznosítani.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1.) pontban meghatározott ingatlanokra a hasznosítás feltételeire vonatkozó javaslatát terjessze a képviselő-testület elé.

Határidő: 2024. november 30.

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

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely a Balaton fürdője



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ELNÖKSÉGI KÖZTÁRSASÁG

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. november 27-ai rendes
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

288/2024. (XI.27.) számú Képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen, Hajdúné Molnár Csilla 8360 Keszthely, Dobó István u. 4. 1. ajtószám alatti lakos őstermelő részére bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- a bérleti jogviszony 2034. december 31-ig szól;
- a bérlő által fizetendő bérleti díj összege a 293/2009. (X. 29.) sz. képviselő-testületi határozatában foglaltak szerint 31.537,-Ft/év;
- a haszonbérleti díj évenként az előző évi díj 5%-ával emelkedik;
- abban az esetben, amennyiben az önkormányzat a területet szerződésben megjelölttől eltérő célra kívánja hasznosítani, úgy a bérbeadó jogosult a szerződést 6 hónapos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondani. Ez esetben a szerződő felek a bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások értékével elszámolnak.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: szerződéskötésre 2024. december 31.

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

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



*8 sz. melléklet!***Tárgy:** Nyilatkozat**Feladó:** Csilla Hajdúné <csilitifi@gmail.com>**Dátum:** 2025. 02. 14. 12:51**Címzett:** szanto.andras@keszthely.hu, szantoa@karmacsko.hu, alpolgarmester@keszthely.hu, polgarmester@keszthely.hu, Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott, Hajdúné Molnár Csilla 8360 Keszthely, Dobó u. 4. szám alatti lakos nyilatkozom, hogy a Keszthelyi Állatpark megvalósításának szándékát fenntartom, és az alábbi ingatlanok megvásárlására, testületi döntés függvényében bérletére igényt tartok.

Keszthely 055/32 hrsz.	rét	4894 m ²	
Keszthely 055/33 hrsz.	rét	4427 m ²	
Keszthely 055/34 hrsz.	rét	3102 m ²	
Keszthely 055/355 hrsz.	fásított terület	3107 m ²	
Összesen:		1.5530 m ²	

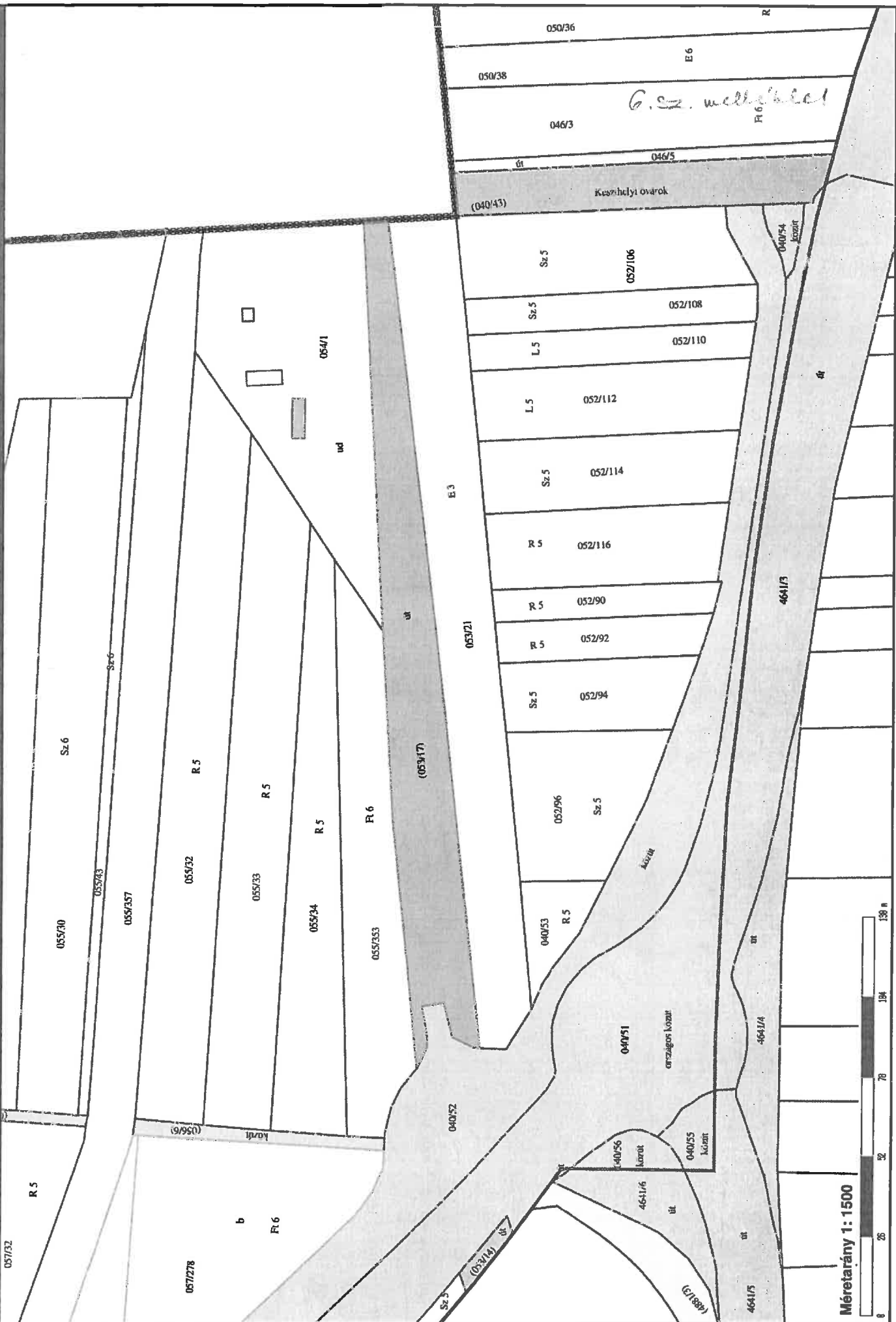
A 20 milliós vételi ajánlatunk abban az esetben áll fent ha az előzőleg felajánlott 5 helyrajzi számra érvényes!

A 4 helyrajzi számra az értékbecslésben meghatározott összegben érvényes !

Keszthely, 2025. február 14.

Tisztelettel:

Hajdúné Molnár Csilla
8360 Keszthely, Dobó István u. 4.



G. Sz. melléklet

Méretarány 1: 1500

