

Szám: 2/2399-3/2025.



13. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. március 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

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A Keszthely, Nagy Imre – Csapás úti saroktelekrész hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 2774 hrsz.-ú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott 5634 m² nagyságú ingatlan, mely a valóságban a Csapás úttal párhuzamos, zöldfelületként hasznosult terület. (1. sz. melléklet – Térképkivonat)

Az ingatlannal szomszédos Keszthely, Nagy Imre u. 13. szám alatt található sarki ingatlant megvásároló Csiszler Szilárd és Sárompek Edina (továbbiakban vevők) jogi képviselőjük útján keresték meg az önkormányzatot, melyben a 2774 hrsz.-ú ingatlan egy részének megvásárlását kérték annak érdekében, hogy a tulajdonukat képező telken a jelenlegi korszerűtlen lakóház helyett egy esztétikusabb, igényesebb és a kor követelményeinek jobban megfelelő lakást építhessenek családjuk számára.

A polgármester a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete értelmében hatáskörébe tartozó ügyben a vételi ajánlatra 2024. február 27-én adott válaszlevelében a jogügylet létrejöttének nem látta akadályát, a végleges tulajdoni döntés meghozatalát a telekalakítási vázrajz és az ingatlanforgalmi szakvélemény birtokában tartotta lehetségesnek. (2. sz. melléklet – Kérelem és válasz)

A telekalakítás az ajánlattevő finanszírozásában megtörtént, melynek megfelelően egy 297 m² nagyságú területre kerül összevonásra a Keszthely 2773 hrsz.-ú ingatlannal. (3.sz. melléklet – Változási vázrajz)

A változási vázrajz alapján megrendelésre került az önkormányzat megbízásában álló ingatlanszakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő (továbbiakban Szakértő).

A Szakértő elsőként számolási hibából eredően 397 m²-es területnagysággal számolva állapította meg az értéket 1.300.000,-Ft összegben. A hivatal a szakvélemény ügyfél részére történő megküldését követően állapította meg a hibát, ezt követően a szakértő módosította szakvéleményét és a telekrész értékét 978.000,-Ft-ban határozta meg. Ennek tényéről és a módosított szakértői véleményről az ügyfél a tájékoztatást megkapta. (4. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A vételi ajánlat ügyét a képviselő-testület 2025. február 12-i ülésén tárgyalta, melyen 21/2025. (II. 12.) sz. határozatában képviselői javaslatra úgy döntött, hogy az ingatlan vételárát 2.970.000,-Ft+ÁFA összegben határozza meg. (5. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

A határozat kézhezvételét követően az ajánlattevők jogi képviselőjük útján megkereséssel fordultak az önkormányzathoz, melyben arra hivatkoztak, hogy a polgármesteri hatáskörbe tartozó ügyben a szakértői vélemény ügyintéző útján történő megküldése, illetve az abban szereplő összeg eladási ajánlatként értelmezhető, s amelyet ők elfogadtak.

Kompromisszumkészségüket bizonyítandó az ajánlattevők - fenntartva vételi szándékukat - az elsőként kiküldött szakvéleményben szereplő magasabb összeggel - 1.300.000,-Ft+ÁFA -, 1.651.000,-Ft-tal tettek vételi ajánlatot, kérve a képviselő-testület határozatának módosítását. (6. sz. melléklet – Nyilatkozat)

A képviselő-testületnek, mint tulajdonosnak bármikor jogában áll hatáskör visszavonása, továbbá a vonatkozó jogszabályok értelmében az ingatlanforgalmi szakértői véleménynél magasabb összegű vételár megállapítása.

A fent leírtakkal szemben Keszthely Város Önkormányzatának érdekében áll a város fejlődése, a korszerű városképi megjelenés elősegítése, a városban élő családok lakhatási körülményeinek javítása, mindezekre tekintettel javaslom a vételi ajánlat elfogadását azzal, hogy a vevőknek legkésőbb három éven belül – kötbér kikötése mellett – kötelezettséget kell vállalniuk a lakóház bővítésére vonatkozó használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány megszerzésére és bemutatására.

II. A Keszthely, Libás strand üzletek tulajdonjogának rendezése

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 76/2004. (III. 25.) sz. határozatával támogatásáról biztosította a Libás strand fejlesztését, ezen belül kereskedelmi és vendéglátó üzletek létesítését, melynek előkészítésére és lebonyolítására a VÜZ Nonprofit Kft.-t kérte fel. A tervek szerint megvalósult 7, összefüggő tetőzettel ellátott építményben kapott helyet 3 db 66 m²-es melegkonyha, 2 db 42 m²-es és 2 db 16 m²-es kereskedelmi egység, valamint a strandolókat és az üzleteket is kiszolgáló szociális létesítmények. (7. sz. melléklet – Határozat, látványterv és alaprajz kivonat)

A használatbavételi engedély megszerzését követően sajnálatosan elmaradt a társasház alapítása, ezáltal az ingatlan-együttes jogi helyzete rendezetlen maradt, az épületek közül mindössze egy került kiemelésre és feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

A strand nyugati bejáratától számított első két ingatlan jelenlegi tulajdonosa, Németh Béla 8360 Keszthely, Kócsag u. 1/a. sz. alatti lakos képviseletében Dr. Kovács István ügyvéd megkereséssel fordult az önkormányzat felé, melyben az építmények jogviszonyának rendezésében kért segítő közreműködést. (8. sz. melléklet – Ügyvédi megkeresés)

A megkeresésben a jogi képviselő az önkormányzat hozzájárulását kéri a ráépítéssel megvalósult épületek Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező Keszthely 3795/21 hrsz.-ú ingatlanon történő bejegyzéséhez és az épületeket megillető földhasználati jog megállapodásban történő biztosításához.

A két épület közül a D jelű Németh Béla kizárólagos tulajdonát képezi, míg a C jelű épületben az általa birtokolt vendéglátó üzlet mellett a mosdók Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezik. (9. sz. melléklet – Változási vázrajzok)

Fentiekre tekintettel az épület ingatlan-nyilvántartási bejegyzésén túl szükséges a felek között a tényleges állapotot rögzítő, bejegyzésre alkalmas osztatlan közös tulajdon alapítása, valamint használati megállapodás létrejötte.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 6. § (1) bekezdése szerint az állam vagy a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon – egyes kivételektől eltekintve – nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető. Az Nvtv. 5. §. (3) bekezdés e) pontja értelmében a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti balatoni közstrandok.

Az Nvtv. 3. § 14. pontja értelmében osztott tulajdon az olyan tulajdon, amely esetében az épület tulajdonjoga az építkezőt és nem a föld tulajdonosát illeti meg.

A strandi épületekre a beruházást megvalósító Libás Invest Kft. (8360 Keszthely, Pipáskert u. 7.) Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzője által E-223-20/2008. számon hozott határozattal a végleges használatbavételi engedélyt 2008. június 19-én szerezte meg.

Az Nvtv. 17. § (1) bekezdése szerint az e törvény hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket e törvény rendelkezései nem érintik.

Az Nvtv. nemzeti vagyon védelméről szóló, hivatkozott rendelkezései 2012. január 1-jén léptek hatályba, így az átfogó jogi vizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a szerződéses magatartásra a törvény hatálybalépését megelőzően került sor.

A PTK 5:145. §-ában foglaltak szerint a föld és az épület szétváló tulajdonjoga esetén az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

Az építettőt megillető földhasználati jog vagyoneértékű jog, melynek ellenértékében a felek szabadon állapodnak meg.

A két ingatlan tekintetében a strand üzemeltetésével és vagyonkezelésével megbízott VÜZ Keszthelyi Nonprofit Kft. és az építmény tulajdonosa között területbérleti szerződés jött létre, részben az építmények alatti területre, részben pedig az épületek előtt kialakított teraszok területére. (10. sz. melléklet – Területbérleti szerződések)

A Libás strand színvonalas üzemeltetésének egyik feltétele a tulajdon- és használati viszonyok rendezése, ezért kérem az azt megalapozó megállapodások megkötéséhez a képviselő-testület hozzájárulását.

A földhasználati jog ellenértékét a jelenleg érvényben lévő területbérleti szerződésben meghatározott díjnak - jelenleg 1.436.661,-Ft+ÁFA, illetve 437.572,-Ft+ÁFA - az épület alatti területrészre vetített arányos részével megegyezően javasolom meghatározni.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.

...../2025. (III. 26.) 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 rendelete előírásainak figyelembevételével 21/2025. (II. 12.) sz. határozatát módosítja és a Keszthely 2774 hrsz.-ú kivett beépítetlen területből a Geopart Bt. által 029-05/2024 munkaszámon készített változási vázrajz szerint a Keszthely 2773 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő 297 m² nagyságú területrész Csiszler Szilárd és Sárompek Edina 8360 Keszthely, Nagy Imre u. 13. szám alatti lakosok részére történő értékesítése esetén a vételár összegét 1.300.000,-Ft+ÁFA összegben állapítja meg.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére és felhatalmazza a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírására azzal a feltétellel, hogy az adásvételi szerződésben a vevő vállalni köteles a szerződéskötéstől számított három éven belül a lakóház bővítésére vonatkozó használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány megszerzését és bemutatását. Ennek elmaradása esetén a vevő évente az ingatlan vételára 10 %-ának megfelelő kötbér megfizetésére köteles. Az adásvétellel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Határidő: folyamatos, illetve 2025. május 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

B./ változat

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27) önkormányzati rendelete előírásainak figyelembevételével a 21/2025. (II. 12.) sz. határozatában foglaltakat fenntartja.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az ajánlattevő tájékoztatására és az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére, továbbá felhatalmazza a telekalakítással vegyes adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos, illetve 2025. május 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.

...../2025. (III. 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 nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 17. § (1) bekezdése, a PTK 5:145. §-ában foglaltak, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével hozzájárul a Libás strandként üzemelő Keszthely 3795/21 hrsz.-ú kivett strandfürdő, egyéb épület (öltöző-higiénés épület) és beépített területen a GEOMOL Földmérő Iroda által készített, 641634/2023 és 640102/2024 sz. földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzok szerinti Keszthely 3795/21/C hrsz.-ú vendéglátó üzlet és strandmosdó, valamint a Keszthely 3795/21/D hrsz.-ú vendéglátó üzlet építmény ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetéséhez, elismerve a ráépítés tényét, továbbá hozzájárul az építmények alatti területre az építmény mindenkori tulajdonosát megillető földhasználati jog bejegyzéséhez.
2. A képviselő-testület a földhasználati jog évenkénti ellenértékét az épülettulajdonosok és a VÜZ Keszthelyi Nonprofit Kft. között fennálló területbérleti szerződések szerint esedékes éves díjnak az építmény alatti terület nagyságával azonos arányában határozza meg.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a Keszthely 3795/21/C hrsz. alatt kialakuló ingatlanra vonatkozóan Németh Béla és Keszthely Város Önkormányzata között létrejövő földhasználati jogot alapító megállapodás aláírására.
4. A képviselő-testület felkéri a VÜZ Keszthelyi Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a társaság és az épülettulajdonosok között fennálló területbérleti szerződés jelen határozat 2. pontjában foglaltak figyelembevételével történő módosítására.

Határidő: 2025. május 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)
Laczkó Mária VÜZ Kft. ügyvezető igazgató

Keszthely, 2025. március 18.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

Térképkivonat



2. sz. melléklet

2024. FEBR 02.

2710

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat

Keszthely Város Önkormányzata
Manninger Jenő Polgármester Úrnak
Keszthely
Fő tér 1.
8360

VELETOI

Kgy. g

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Polgármester Úr!

KESZTHELYI POLGÁRMESTER-SZÉK	
Dátum: 2024. FEBR 06.	2/35297/2023
Ügyiratszám: 2/1468	24. február

Alulírott kérelmezők, Csiszler Szilárd (szül.: an:
szem. azonosítója: szem.ig. száma: , adóazonosító jele:
) 8742 Esztergályhorváti, Arany János u. 52. szám alatti lakos és Sárompek Edina
(szül.: an: , szem. azonosítója: szem. ig.
száma: , adóazonosító jele:) 8360 Keszthely, Schwarz Dávid u. 70. 3/7. szám
alatti lakos (tartózkodási helye: 8742 Esztergályhorváti, Arany János u. 52.) 2023. szeptemberében
megvásároltuk keszthelyi ingatlannyilvántartásban 2773. hrsz. alatt felvett 536 m2 területű kivett
lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű és ténylegesen a 8360 Keszthely, Nagy Imre u. 13. szám
alatti belterületi ingatlant.

Az ingatlanunkkal közvetlenül szomszédos keszthelyi 2774 hrsz.-ú, 5634 m2 területű, kivett
beépítetlen terület megjelölésű ingatlan Keszthely Város Önkormányzatának 1/1 arányú
tulajdonát képezi.

Az önkormányzati tulajdonú 2774. hrsz.-ú ingatlanra merőlegesen elhelyezkedő ingatlanok
tulajdonosai a hosszanti telekhatáruk meghosszabbításában az ingatlanuk részeként használják
az önkormányzati tulajdonú ingatlant, a Google térképről készült fotón látszik, hogy a telkek
kerítései egészen a Csapás úttal párhuzamos járdáig húzódnak.

Szeretnénk megvásárolni a 2773. hrsz.-ú ingatlanunk és a Csapás úti járda közötti területrészt,
melyet a mellékelt helyszínrajzon lila színnel karikáztunk be. Az általunk kívánt vétellel
növekedhetne az ingatlanunk területe, ezáltal a beépíthetőségének mértéke, ami lehetővé
tenné nagyobb alapterületű lakóház létesítését a telken.

Azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulunk ezért Keszthely Város Önkormányzatának
Képviselő-testületéhez, hogy szíveskedjék engedélyezni részünkre a fent megjelölt
önkormányzati tulajdonú ingatlanrész megvásárlását.


Kérjük a T. Polgármester Urat, szíveskedjék tájékoztatni bennünket a Képviselő-testület
döntéséről, majd az értébecslést követően arról, hogy milyen összegű vételáron volna
lehetőség a területrész megvásárlására.


Kérjük, hogy a tájékoztatást meghatalmazott jogi képviselőnk, dr. Frank Erzsébet ügyvéd
részére szíveskedjék megküldeni, akit meghatalmaztunk arra, hogy az ügyletben a
képviselőnk teljes jogkörrel ellássa. A jog képviselő meghatalmazását kérelmünkhöz
mellékeljük.

Keszthely, 2024. január 27.

Tisztelettel:

és képviselő:


Csiszler Szilárd


Sárompek Edina


Dr. Frank Erzsébet
Ügyvéd
8360 Keszthely, Bercsényi M. u. 2/A. 1/2.
Tel.: 83/311-462, 30/9839-122



KESZTHELY VÁROS POLGÁRMESTERE

Ügyirat száma: 2/1468-2/2024.
tárgy: területvételei igény

Ügyintéző neve: Jámbor Katalin
Ügyintéző telefonszáma: 83/505-525

Csiszler Szilárd és Sárompek Edina

Esztergályhorvát
Arany János u. 52.
8742

Tisztelt Csiszler Úr és Asszonyom!

A Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező Keszthely 2774 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan egy részének megvásárlására tett nyilatkozatát kézhez vettem, melyre válaszolva az alábbi tájékoztatást adom.

Vételi szándéknyilatkozatuk alapján megállapításra került, hogy a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet előírásai nem állnak ellentétben az Önök igényeivel. Ennek megfelelően a jogügylet létrejöttét oly módon látom kivitelezhetőnek, hogy a telekalakítási vázrajz elkészültét követően megállapítható a megvásárolni kívánt terület nagysága, mely alapján független ingatlanforgalmi szakértő által készített szakvélemény alapján kerülhet sor a végleges tulajdonosi döntés meghozatalára.


A fentiekre tekintettel felkérem az adásvétel és annak ingatlan-nyilvántartási átvezetését megalapozó telekalakítási vázrajz elkészíttetésére és hivatalomhoz történő megküldésére, kérve tájékoztatásom szíves elfogadását.

Keszthely, 2024. február 27.

Tisztelettel:


Manning János
polgármester





Keszthely, a Balaton fővárosa

Keszthelyi Polgármesteri Hivatal • 8360 Keszthely, Fő tér 1. • tel.: 83/505-500, 505-504, fax: 505-502
polgarmester@keszthely.hu • www.keszthely.hu

GEOPART BT.
8340 Keszthely, Sági János a. 32
Tel.: 06 70/333-2382

A munkaterület neve

Munkaszám: **029-05/2024.**

Keszthely
belterület

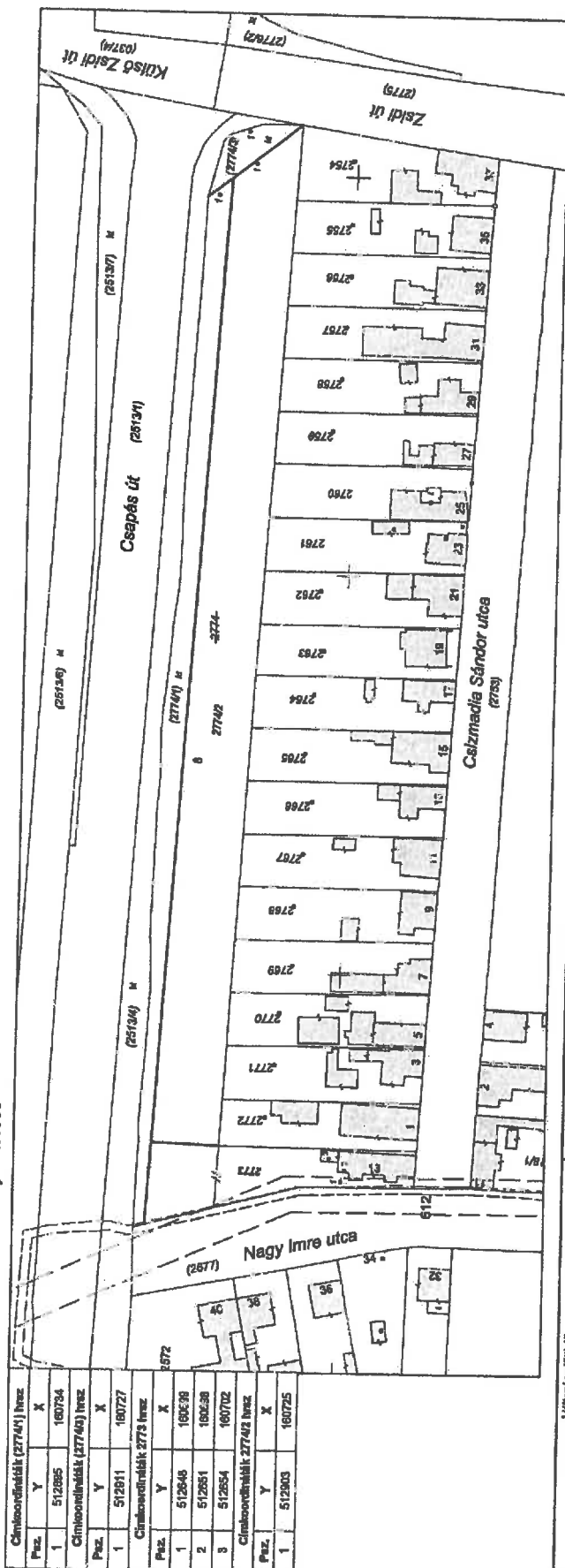
település

Adatszolgáltatás Iktatószám: **Z/ 467/2024**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2773, 2774 helyrajzi számú földrészteltek telekcsoporthjának újraosztásáról

Méretarány = 1:1000



Hsz.	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot		
	Alföldszet	Teljes terület	AK	Alföldszet	Teljes terület	AK
2773	3	0,0538	-	3	0,0533	-
2774	4	0,5834	-	4	0,1212	-
Csoportösszes:					0,1750	

Hsz.	Alföldszet	m ² , Ága	Hsz.	AK	Terület	ha, m ²	Szociális és egyéb jogok	Modorvázlat
2773	3	0,0538	2773	-	0,0533	12	-	14
2774	4	0,5834	2774	-	0,1212	-	-	14
					0,3972	-	-	14
					0,0163	-	-	14
					0,0170	-	-	14

* vezetéklig 115 m²-re, jogosult E.on déli-dunántúli áramtároló zrt. (bej.hsz szám: 47125/2011.10.28), vezetéklig 20 m²-re, jogosult E.on déli-dunántúli áramtároló zrt. (bej.hsz szám: 42582/2008.10.19)

** vezetéklig 1 m²-re, jogosult E.on déli-dunántúli áramtároló zrt. (bej.hsz szám: 42582/2008.10.19)

A változás méretét tekintve nem alkalmas az átírási pontok felvételére és a területi elhatárolás megjelölésére.
A változás elhatárolásának megfelelően készült.

Készítés: Keszthely, 2024. május 5.
Készítette: Pál Zoltán
Földmérő és sz. 10797
Regisztrációs sz.: 2253/2014
P.H.
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a vázrajz a melléklettel szemlélteti egy-egy határvonalat.

Keszthely,
P.H. (név, felj.)
Ingatlanmunk. sz.:
Zeméltető
Zeméltető
Zeméltető

h.sz. melléklet

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

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



Velünk célba éri

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBESZLÉS

**8360 Keszthely, Csapás utca 8.
kivett beépítetlen terület**

Hrsz.: 2774/2

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házsám:	Csapás utca 8.	
Hrsz.:	2774/2	
Terület:	297.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	tulajdonjog, vezetékjoggal tehermentes	
ÉRTÉKELES CÉLJA		
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELES		
Értékelés forduló napja:	2025. január 16.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m2)
Telek egységár	3.293.-Ft/m2	297.-
ÖSSZESEN:	978.000.-Ft	
azaz:	Kilencszázhetvennyolcezer forint	

Zalaegerszeg, 2025. január 16.

Multi Mobility Immobile BT.
 8300 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22187611-1-20
 Bank: 10700189-88873583-51100005
 Web: www.multimobility.hu

Gyürüsi Zsolt

Gyürüsi Zsolt

Ingyanvagyon-értékelő, értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg. 17.

OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Csapás utca 8. Hrsz.: 2774/2 szám alatti található, kivett beépítetlen terület* besorolású terület ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapon, és a vonatkozó változási vázrajzon feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi viszonyokat, bejegyzett jogokat szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

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

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).
Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2024. augusztus 21. 12,00**

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2024. 08. 21.)
- változási vázrajz (2024. 05. 05.)

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 lakövezete északi szélén elhelyezkedő Csapás utca és Nagy Imre utca találkozásánál helyezkedik el. Az ingatlan a környező lakóházak mögött és a közvetlenül a Csapás út, mint elkerülő út melletti, beépítetlen és jogilag rendezett terület. Környezetében az 1980-as években épült családi házak, illetve a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak (benzinkút, élelmiszerbolt). A teljes-körű városi szolgáltatások a néhány percnyi autózással elérhetőek.

Megközelítése:

Megközelítése forgalomtechnikai okok miatt gyalogosan és gépjárművel is Nagy Imre utca felől lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Az értékelt kivett beépítetlen terület alakja szabálytalan négyszög-alakot formáz. A terület a környező terepszinttől kb. 0,4.-m-el lejjebb helyezkedik el, ezért a vízelvezetés nyílt, de betonelemekből kiépített árokban (Hrsz.: 2774/1) húzódik mellette.

A fenti adottságok miatt a terület kevésbé hasznosítható. A terület felülete enyhén lejtős.

A földterületek növényzete:

A terület fűvel fedett. Külső megjelenése kaszált, gondozott.

A földterületek tartozékai:

Az értékelendő területrész (297.-m²) beton gyámolítású fonott drótkerítéssel kerített. A területen felépítmény nem található. Közműcsatlakozások nincsenek.

Infrastrukturális ellátottság:

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

3.3. I. ingatlan: 2774/2 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A közterület piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Csapás utca 8.	kertváros	kertváros	belterület
Jelenlegi funkció:	kivett beépítetlen terület	építési telek	építési telek	építési telek
Közmű-ellátottság:	közmű nélkül	közművek utcában	közművek utcán	közműves
az ingatlan rövid bemutatás		lakóövezet közelében	30% beépíthető	Zámor városrészben
telek területe	297	463	2.526	750
eladási/kín. ár Ft	---	11 800 000	21 900 000	24 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	25.486	8.670	33.200
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		55	55	55
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		5	5	5
- domborzat és lejtés		2	0	2
- környezeti szennyezettség		5	5	5
- megközelíthetőség		2	2	2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		10	10	10
- telek területének térmértéke miatt		0	-15	2
- alak, forma		10	10	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	5	5
- tulajdoni viszonyok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		89 %	72 %	86 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		2.803.-	2.428.-	4.648.-
egyéb alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		3.293.-Ft/m ²		

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan közvetlen környezetében családi házak, távolabb pedig kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak.

Hasznos alapterület: 5.634.- m² (297.-m²)

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely belterületén található kivett beépítetlen területnek.

Jelenlegi állapotában csupán a Nagy Imre utca 13. szám (Hrsz.: 2773) alatti családi házas ingatlan zöldterületének a növelésére alkalmas.

A tulajdoni lap III. része szerint az E-ON Zrt.-nek vezetékjoga került bejegyzésre.

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

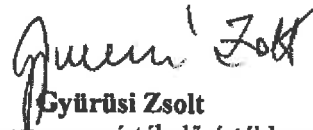
A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, 2774/2 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Csapás utca 8. szám alatti, kivett beépítetlen terület ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2025. január 16-i fordulónappal kerekítve:

978.000.-Ft azaz,

Kilencszázhetvennyolcezer forint.

Zalaegerszeg, 2025. január 16.

Multi Mobility Immobile BT.
6900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22187611-1-20
Bank: 10700189-68863683-51100005
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zolt
ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. február 12-ei rendes
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

21/2025. (II.12.) 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.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások, továbbá Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete előírásainak figyelembevételével hozzájárul a Keszthely 2774 hrsz.-ú kivett beépítetlen területből a Geopart Bt. által 029-05/2024 munkaszámon készített változási vázrajz szerint a 2773 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő 297 m² nagyságú terület rész pályázati eljárás nélkül történő értékesítéséhez, Csiszler Szilárd és Sárompek Edina 8360 Keszthely, Nagy Imre u. 13. szám alatti lakosok részére 2.970.000,- Ft+ÁFA vételáron.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére és felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására. Az adásvétellel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Határidő: folyamatos, illetve 2025. március 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



Tárgy: Keszthely belterület 2773 és
2774 hrsz.-ú belterületi ingatlanok
telekalakítása / Keszthely, Csapás
úti ingatlanrész értékesítése

Kap
Ján

Keszthely Város Önkormányzata
Képviselő-testülete és
Dr. Tóth Gergely Polgármester Úr részére

Keszthely
Fő tér 1.
8360

KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 8361 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	
Ügyiratszám: 2/2399-2/2025	Ügyintéző: P. János

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Polgármester Úr!

Az Igazgatási Osztály iratküldése útján kézhez vettük Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2025. (II.12.) számú határozatát arról, hogy a ZVMKH Keszthelyi Földhivatalának 860.099/5/2024. számú határozatával engedélyezett telekalakítással (telekhatár-rendezéssel) a tulajdonunkat képező keszthelyi 2773. hrsz.-ú ingatlanba beolvadó, Keszthely, Csapás úti 297 m²-es területrészt 2.970.000,- Ft + Áfa, vagyis mindösszesen 3.771.900,- Ft bruttó vételárért engedélyezi értékesíteni részünkre az Önkormányzat.

Teljes megdöbbenéssel állunk nemcsak a testületi döntés tartalmával, hanem egyúttal az Önkormányzati Hivatal és a T. Polgármester Úr eljárásával szemben is, mert láthatóan nagyon messze kerültünk attól a konszenzustól, amely az ingatlanforgalmi értékbecslést követően az elmúlt év augusztusában konkretizálódott, amelyet mi elfogadtunk, és amelyről mi azt reméltük, hogy alapját képezheti az adásvétellel egybekötött telekalakítási megállapodásnak.

Ezt a levelünket azért írjuk, hogy tegyünk még egy utolsó kísérletet arra, hogy az esetleges félreértéseket tisztázzuk, és visszatérjünk ahhoz a vételárhoz, amelyet a Polgármester Úr a vagyongazdálkodási ügyintéző útján részünkre 2024. szeptember 26-án kiajánlott, amelyet mi elfogadtunk, és amely ennek következtében - a mi jogértelmezésünk szerint - a polgári jog szabályai szerint létrehozta a szerződést a telekrész tulajdonjogának átruházására.

A február 12.-i testületi ülésre készült előterjesztés tartalmából arra következtetünk, hogy nem jutott a T. Képviselő-testület tudomására valamennyi, az ügy szempontjából lényeges, és a döntés érdemére ható előzmény, ezért időrendbe szedve összefoglaljuk az eddig történések:

Az Önök által is ismert előzményiratokból megállapítható, hogy 2023. december 08-án küldtük el az első levelünket az aljegyző asszonynak, melyben jeleztük, hogy szeretnénk megvásárolni az ingatlanunk és a járda közötti önkormányzati területrészt, és tájékoztatást kértünk az ezzel kapcsolatos lehetőségekről.

Kezdeményezésünkre 2024 januárjában azt a választ kaptuk, hogy a helyi építési szabályzat és szabályozási terv javasolja a telekösszevonást azzal, hogy a kérdéses telekrészen kötelezően zöldterületet, illetve fásítás megvalósítását írja elő, és hogy mindezek alapján a vételnek nincs akadálya.

A kapott információk birtokában megtettük a vételi szándéknyilatkozatunkat a területrész megvásárlására, amelyre a 2024. február 27-én kelt levelében Keszthely Város akkori polgármestere írásban közölte, hogy a jogügylet kivitelezhető, és hogy a telekalakítási vázrajz

Az ingatlanrész megvásárlására továbbra is fennáll a szándékunk. A tulajdonukat képező Nagy Imre u. 13. szám alatti ingatlanon tervezett lakóépület-bővítés miatt továbbra is fontos volna számunkra a tervbe vett, és az önkormányzat szabályozási tervével semmilyen módon nem ellentétes telekalakítás, amely nemcsak a mi érdekünket szolgálná, hanem egyúttal a Nagy Imre utca és a Csapás utca sarkán rendezettebb, a városképileg kedvezőbb változást eredményezne az ingatlan külső megjelenésében.

Amint az előterjesztés is utal rá, az új szabályozási terv a ténylegesen kialakult helyzetet kívánja összhangba hozni a jogi állapottal, ennek megfelelően az önkormányzati tulajdonú ingatlant – annak felosztásával – a lakótelkekhez javasolja csatolni.

Az értékbecslés megállapítja, hogy az ingatlanrész az adottságai miatt kevésbé hasznosítható, közműcsatlakozásai nincsenek, jelenlegi állapotában a csupán a Nagy Imre u. 13. szám alatti családi házas ingatlan zöldterületének növelésére alkalmas.

Az ingatlan szakvéleményben leírt sajátosságai kifejezetten korlátozzák az ingatlan értékesíthetőségét, piacképességét, amely semmiképpen nem adhat alapot a vételár összegének a közel háromszorosára emeléséhez.

Ingatlaneladásaiban az Önkormányzat a polgári jog alanya, így rá is vonatkoznak a Polgári Törvénykönyv rendelkezései. Az 1.651.000,- Ft vételárra a Vagyonrendelet alapján hatáskörrel és döntési kompetenciával rendelkező polgármester ajánlatot tett felénk, ezt az ajánlatot mi elfogadtuk, ezzel a mi jogértelmezésünk a Ptk. 6:63. §-a alapján a tulajdonátruházásra vonatkozó szerződés a polgári jog szabályai szerint létrejött, ennek alapján joggal kérhetjük és várhatjuk el, hogy az ingatlannyilvántartás szabályainak megfelelő és a tulajdonjog bejegyzésre alkalmas szerződést velünk a Polgármester Úr megkösse.

A 21/2025. (II.12.) számú határozatban megjelölt 2.970.000,- Ft + Áfa vételár a Ptk. szerint a tulajdonos önkormányzat újabb ajánlataként értelmező.

A fent leírtak alapján a következő egyezségi ajánlatot tesszük a T. Képviselő-testület részére:

Felajánljuk, hogy a 297 négyzetméteres területrész tulajdonjogának megszerzéséért a telekalakítási megállapodás megkötése napján az Önkormányzat számlájára való átutalással egyösszegben megfizetünk 1.300.000,- Ft + ÁFA, összesen bruttó 1.651.000,- Ft vételárat.

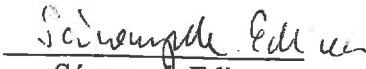
Kérjük, hogy a T. Képviselő-testület az egyezségi ajánlatunkat fogadja el, a 21/2025. (II.12.) számú határozatban megjelölt 2.970.000,- Ft + Áfa vételárat vizsgálja felül, és a korábbi határozatát megváltoztatva hozzon újabb határozatot arról, hogy a 297 négyzetméternyi önkormányzati tulajdonú területrészt 1.300.000,- Ft + Áfa vételárért értékesíti számunkra, egyúttal hatalmazza fel a Polgármestert az adásvételrel egybekötött telekalakítási megállapodás aláírására.

Bízunk a Képviselő-testület kompromisszum-készségében, és egy olyan döntés meghozatalában, amely lehetővé teszi számunkra az ingatlanrész reális vételáron történő megvásárlását.

Keszthely, 2025. február 26.


Tisztelettel:


Csizler Szilárd


Sárompék Edina

kérelmezők

jogi képviselő:


Dr. Frank Erzsébet
Ügyvéd
8360 Keszthely, Bercsényi M. u. 2/A. 1/2.
Tel.: 83/311-462, 30/9939-122

Feladó: frank.erzsebet@t-online.hu
Küldve: péntek 2024. szeptember 27 17:52
Címzett: 'Jámbor Katalin'
Tárgy: RE: Csiszler Szilárd és Sárompek Edina ügye - Tájékoztatás ingatlanforgalmi értékbecslés eredményéről

Kedves Katalin,

Nagyon szépen köszönjük az elküldött szakértői értékbecslést.

Ügyfeleim a bruttó 1.651.000,-Ft összegű vételárát elfogadják.

Tisztelettel kérdezik, hogy volna-e lehetőség a vételár hat hónapon belüli, két részletben történő megfizetésére oly módon, hogy a szerződés megkötését követő 2 munkanapon belül utalnák a vételár felét, illetve hat hónapon belül utalnák a második felét. Értelemszerűen tulajdonjog fenntartással és a bejegyzési kérelem függőben tartásával kötnék meg az adásvételi szerződést.

Megköszönjük, ha erre a lehetőségre döntési kompetenciával rendelkező polgármester úrnál rákérdezne.

Tisztelettel és üdvözlettel: Erzsébet

dr. Frank Erzsébet ügyvéd
8360 Keszthely, Bercsényi Miklós u. 2/A. 1. em. 2.
83/311-462, 30/9939-122

-----Original Message-----

From: Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>

Sent: Thursday, September 26, 2024 1:27 PM

To: frank.erzsebet@t-online.hu

Subject: Re: Csiszler Szilárd és Sárompek Edina ügye - Tájékoztatás ingatlanforgalmi értékbecslés eredményéről

Tisztelt Ügyvédnő,

mellékelten küldöm a szakvéleményt.

Üdvözlettel:

Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző
Keszthelyi Polgármesteri Hivatal
Közgazdasági Osztály
8360 Keszthely, Fő tér 1.
06-83-505-525
vagyonvez@keszthely.hu

2024. 09. 26. 13:19 keltezéssel, frank.erzsebet@t-online.hu írta:

> Kedves Katalin,

>

> Nagyon köszönöm a levelét, továbbítom az ügyfeleimnek, és jelentkezem majd a válaszukkal.

> Megkaphatnánk az ingatlanforgalmi szakvéleményt e-mailben?

>

> Köszönettel és tisztelettel: Erzsébet

Feladó: Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>
Küldve: csütörtök 2024. szeptember 26 13:09
Címzett: frank.erzsebet@t-online.hu
Tárgy: Csiszler Szilárd és Sárompek Edina ügye - Tájékoztatás ingatlanforgalmi értékbecslés eredményéről

Tisztelt Ügyvédnő!

Ez úton értesítem, hogy a telekalakítási vázrajznak megfelelően elkészült az ingatlanforgalmi szakértői vélemény.

A szakértő az ingatlan forgalmi értékét 1.300.000,-Ft-ban határozta meg, azonban legnagyobb sajnálatomra a jogszabályok értelmében ÁFA-köteles az értékesítés (külön egyeztettem a NAV illetékes munkatársával, aki ezt megerősítette).

Ily módon a szerződés bruttó 1.651.000,-Ft összeggel megköthető.

Az értékesítés a hatályos vagyonrendelet értelmében a polgármester hatáskörébe tartozó jogügylet.

Kérem, szíveskedjen ügyfeleit értesíteni az ajánlatról és visszajelezni a tárgyban. Amennyiben elfogadják az ajánlatot, úgy a szerződés előkészíthető aláírásra.

Szíves közreműködését előre is köszönöm.

Tisztelettel és üdvözlettel:

Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző
Keszthelyi Polgármesteri Hivatal
Közgazdasági Osztály
8360 Keszthely, Fő tér 1.
06-83-505-525
vagyonvez@keszthely.hu

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

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



Velünk otthon ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

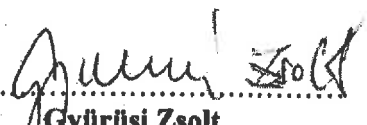
**8360 Keszthely, Csapás utca 8.
kivett beépítetlen terület**

Hrsz.: 2774/2

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Csapás utca 8.		
Hrsz.:	2774/2		
Terület:	397.-m ²		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	tulajdonjog, vezetékjoggal tehermentes		
ÉRTÉKELES CÉLJA			
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELES			
Értékelés forduló napja:	2024. szeptember 18.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			Terület
			(m²)
Telek egységár	3.293.-Ft/m ²		397.-
ÖSSZESEN:	1.300.000.-Ft		
azaz:	Egymillió-háromszázezer forint		

Zalaegerszeg, 2024. szeptember 18.


Gyűrűsi Zsolt
 Ingatlan-értékelő, értékbecslő
 Fng.sz.: ZM Reg. 17.
 OKJ 54343902

MNB Ingatlan-értékelő Szakértői Társaság
 8900 Zalaegerszeg, Kapátvárosi u. 23.
 Bank: 10700189-88873583-51100005
 Web: www.mnbhu.com.hu

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, Csapás utca 8. Hrsz.: 2774/2 szám alatti találgató, kivett beépítetlen terület** besorolású terület ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapon, és a vonatkozó változási vázrajzon feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi viszonyokat, bejegyzett jogokat szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2024. augusztus 21. 12,00**

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2024. 08. 21.)
- változási vázrajz (2024. 05. 05.)

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 lakóvezete északi szélén elhelyezkedő Csapás utca és Nagy Imre utca találkozásánál helyezkedik el. Az ingatlan a környező lakóházak mögött és a közvetlenül a Csapás út, mint elkerülő út melletti, beépítetlen és jogilag rendezett terület. Környezetében az 1980-as években épült családi házak, illetve a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak (benzinkút, élelmiszerbolt).

A teljes-körű városi szolgáltatások a néhány percnyi autózással elérhetőek.

Megközelítése:

Megközelítése forgalomtechnikai okok miatt gyalogosan és gépjárművel is Nagy Imre utca felől lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Az értékelt kivett beépítetlen terület alakja szabálytalan négyszög-alakot formáz. A terület a környező terepszinttől kb. 0,4.-m-el lejjebb helyezkedik el, ezért a vízelvezetés nyílt, de betonelemekből kiépített árokban (Hrsz.: 2774/1) húzódik mellette.

A fenti adottságok miatt a terület kevésbé hasznosítható. A terület felülete enyhén lejtős.

A földterületek növényzete:

A terület fűvel fedett. Külső megjelenése kaszált, gondozott.

A földterületek tartozékai:

Az értékelendő területrész (397.-m²) beton gyámmoltású fonott drótkerítéssel kerített. A területen felépítmény nem található. Közműcsatlakozások nincsenek.

Infrastrukturális ellátottság:

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

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan közvetlen környezetében családi házak, távolabb pedig kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak.

Hasznos alapterület: 5.634.- m² (397.-m²)

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely belterületén található kivett beépítetlen területnek.

Jelenlegi állapotában csupán a Nagy Imre utca 13. szám (Hrsz.: 2773) alatti családi házas ingatlan zöldterületének a növelésére alkalmas.

A tulajdoni lap III. része szerint az E-ON Zrt.-nek vezetékjoga került bejegyzésre.

3.3. I. ingatlan: 2774/2 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A közterület piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Csapás utca 8.	kertváros	kertváros	belterület
Jelenlegi funkció:	kivett beépítetlen terület	építési telek	építési telek	építési telek
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közművek utcában	közművek utcán	közműves
az ingatlan rövid bemutatás		lakóövezet közelében	30% beépíthető	Zámor városrészben
telek területe	397	463	2.526	750
eladási/kín. ár Ft	----	11 800 000	21 900 000	24 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	25.486	8.670	33.200
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		55	55	55
- kíméleti ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		5	5	5
- domborzat és lejtés		2	0	2
- környezeti szennyezettség		5	5	5
- megközelíthetőség		2	2	2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		10	10	10
- telek területének térmértéke miatt		0	-15	2
- alak, forma		10	10	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	5	5
- tulajdoni viszonyok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		89 %	72 %	86 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		2.803.-	2.428.-	4.648.-
egvéb alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		3.293.-Ft/m ²		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 2774/2 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Csapás utca 8. szám alatti, kivett beépítetlen terület ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2024. szeptember 18-i fordulónappal kerekítve:

1.300.000.-Ft azaz,

Egymillió-háromszázezer forint.

Zalaegerszeg, 2024. szeptember 18.

Multi Mobility Immobile BT.
8300 Zalaegerszeg, Kiszálmező u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-88873583-51100005
Web: www.mhhouse.hu



Gyürüsi Zsolt

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



Keszthely, Nagy Imre utca (dél)



Csapás utcai sarok, szintkülönbség



Vízvezető árok



Szomszédos lakóingatlan



Keszthely Város Polgármesteri Hivatala
Titkársága

8360, Keszthely, Fő tér 1.
Tel.: 83/905-530; Fax.: 83/905-501

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2004. március 25-
a y f i l t
ülésének jegyzőkönyvéből

76/2004. (III. 25.) azánú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Javaslat a város strandjainak fejlesztésére” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a 3795/20 és 3795/21 hrsz-ú beépítetlen terület és strandfürdő terület rendezését a mellékelt vázrajz szerint módosíthassa úgy, hogy a kialakuló strand területe a 3795/20 hrsz-ú ingatlanak az ingatlanon lévő árok vonaláig terjedő része ösztösvonására kerül a 3795/21 hrsz-ú ingatlanmal.

2. 2/1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a Libás strandfürdő fejlesztésével kapcsolatban, az építési engedélytervek alapján bízza meg a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. ügyvezető igazgatóját a beruházás ütemezése szerinti megvalósításával, amelynek fedezetét a város fizető strandjai nyeresége és az értékszólkémenési leírásból képződő fejlesztési források biztosítják.

2/2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a Libás strand fejlesztésével kapcsolatban megjelenő pályázatokon vegyen részt, készítse elő a pályázatokat, és azokat nyújtsa be.

2/3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a Libás strandfürdő tervszét kereskedelmi, vendéglátóhelyek bérleti pályázat útján értékesítse úgy, hogy a bérleti időszak maximum 20 év, és a bérlet vállalja az engedélyterveknek megfelelő épületek és a hozzátartozó közös terület kiakciálásának net eső költségét.

Határidő: 2004. május 30., illetve folyamatos

F. ez. melléklet

Felelős: Mohácsi József polgármester
Jegyző
(Szigligeti Aladár városüzemeltetési osztályvezető)
Végh Szilárd, a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft. ügyvezető igazgatója

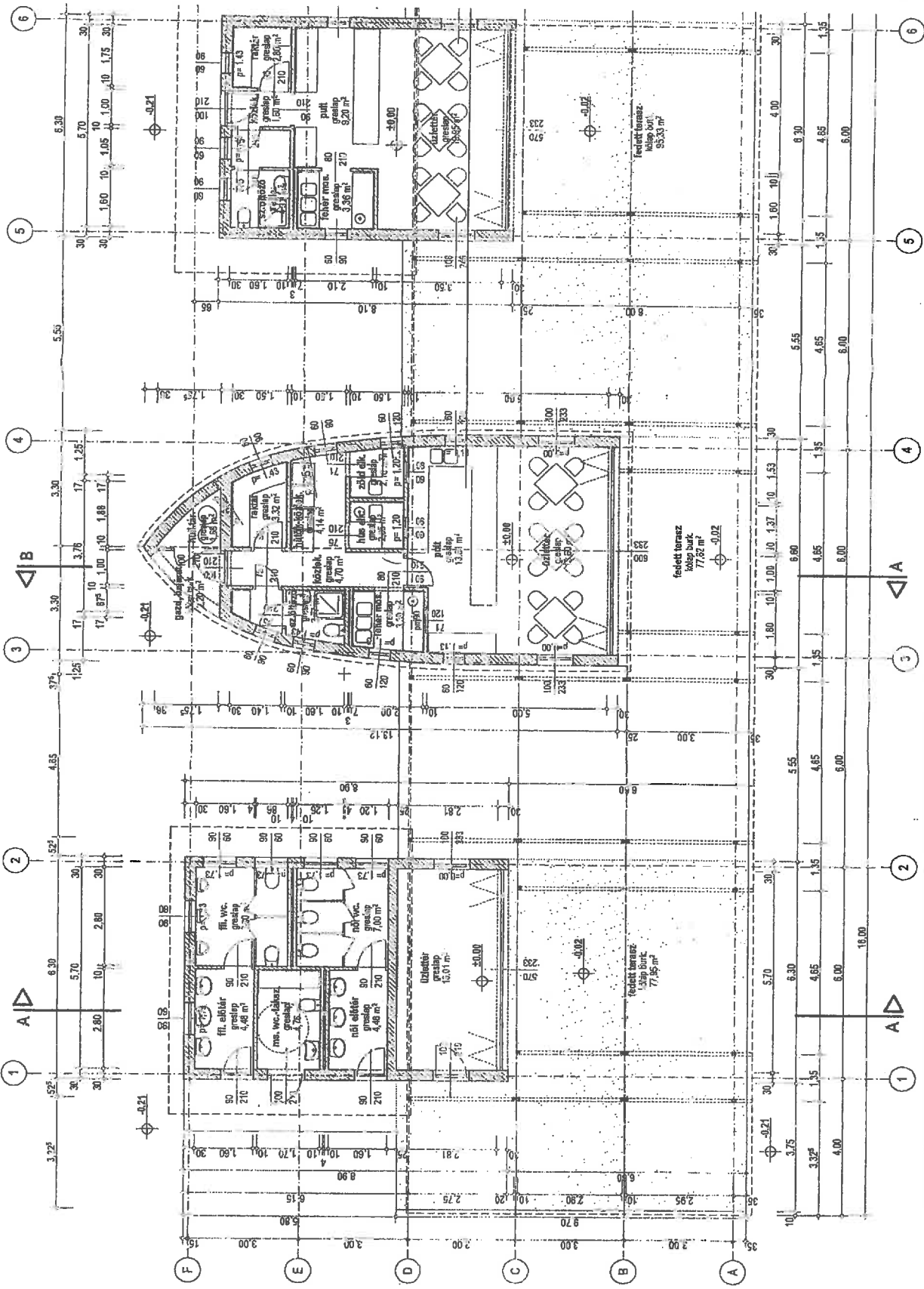
Dr. Somkuti Edina sk.
aljegyző

Mohácsi József sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Jámbor Kata
testületi referens

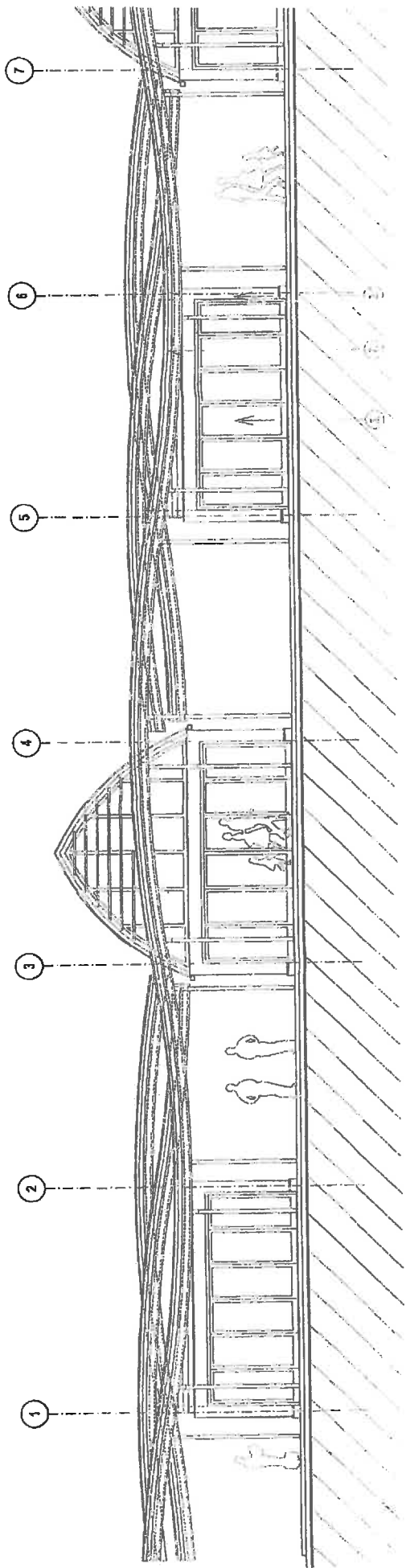




1. épület

2. épület és terasz

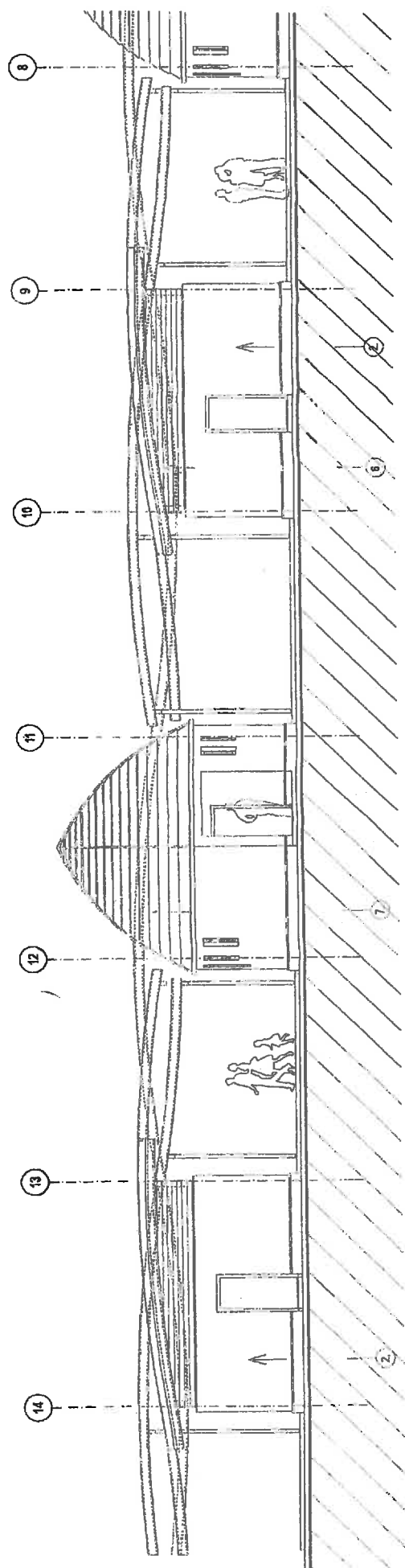
3. épület és terasz



1. szobák (a terasz)

2. szobák és terasz

3. szobák



Ezsz mellékel

Dr. Kovács István ügyvéd

Keszthely Város Polgármesterének
Dr. Tóth Gergely Polgármester Úrnak
Dr. Gábor Hajnalka Jegyző Asszonynak

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Jegyző Asszony!

Alulírott Dr. Kovács István ügyvéd ügyfelem Németh Béla 8360 Keszthely Kőcsag utca 1/A . alatti lakos képviselőjében fordulok Önhöz az alábbiakkal.
Tudva azt, hogy Önöknek az átállással nagyon sok gondjuk és munkájuk van, mégis egy 2008 évtől meg nem oldott probléma megoldásában kérem a segítségüket.

Keszthely város életében egy fontos esemény volt az, hogy 1998-ban megnyitott a Libás strand. A térség lakói, de az egész város örömmel értesült arról, hogy 2007 és 2008 években Keszthely Város mint a földterület(strand)tulajdonosa és, a VÜZ Kft mint üzemeltető és különböző beruházók megállapodtak egy színvonalas üzletsor megépítésében.
Az üzletek megépültek, és azóta is színvonalasan működnek.

Keszthely Város Polgármesteri Hivatalának rendelkezésére állnak azok a dokumentumok, amelyek az építkezés, és az azóta eltelt 17 év tulajdonosi és használati rendezetlenségét bizonyítják.

Az üzletek használatbavételi engedéllyel rendelkeznek. Az üzletek tulajdonosai 17 éve használják azokat, fizetik a bérleti díjat a VÜZ Kft-nek, de eddig minden tulajdonjogot rendezni kívánó próbálkozásuk sikertelen volt.

Ügyfelem Keszthelyen ismert és elismert vállalkozó, aki két üzletet vásárolt meg az építőktől. Ez a kettő a strand nyugati bejárata felőli első kettő üzlet.

Ügyfelem a GEOMOL Földmérő Irodával elkészíttette az épületeket önálló ingatlanként feltüntető változási vázrajzokat.

A változási vázrajzok szerint a 3795/21 hrsz. ingatlanon létrejönne a 3795/21/C hrsz. vendéglátó üzlet és strandmosdó, valamint a 3795/21/D hrsz. vendéglátó üzlet.

Az ügyfelem tulajdonjogának bejegyzéséhez arra van szükség, hogy Keszthely Város Önkormányzata mint tulajdonos egy ráépítési megállapodásban elismerje a ráépítés tényét, az épületek területére azok fennállásáig földhasználati jogot biztosítson, hozzájáruljon az ügyfelem tulajdonjogának bejegyzéséhez.

Kérem Önöket, tájékoztassanak arról, hogy Keszthely Város Önkormányzata milyen feltételek mellett írja alá a ráépítési megállapodást.

Kérsomhoz mellékelem a két változási vázrajz 1-1 másolatát, valamint az ügyvédi meghatalmazásomat.

Keszthely 2025. 01.14.

Válaszukat várva Köszönettel és Tisztelettel: Dr. Kovács István ügyvéd

Dr. Kovács István
Dr. Kovács István
ügyvéd
8360 Keszthely, Bem József utca. 28.
Bem József utca 28. 8360 Keszthely
Keszthely, 8360

8360 Keszthely, Bem József utca.28.

Tel/fax:06 83/311-645 mobil:06 30/9799121 e-mail:drkovacs@t-online.hu

www.drkovacs.hu

GEOMOL FÖLDMÉRŐ IRODA

MOLNÁR SZILÁRD IMRE ev.
KESZTHELY, DEÁK FERENC u. 47.
+36 83 311 594, +36 30 993 6686

Munkaszám: 75-2/A/2023

KESZTHELY
belferőterület

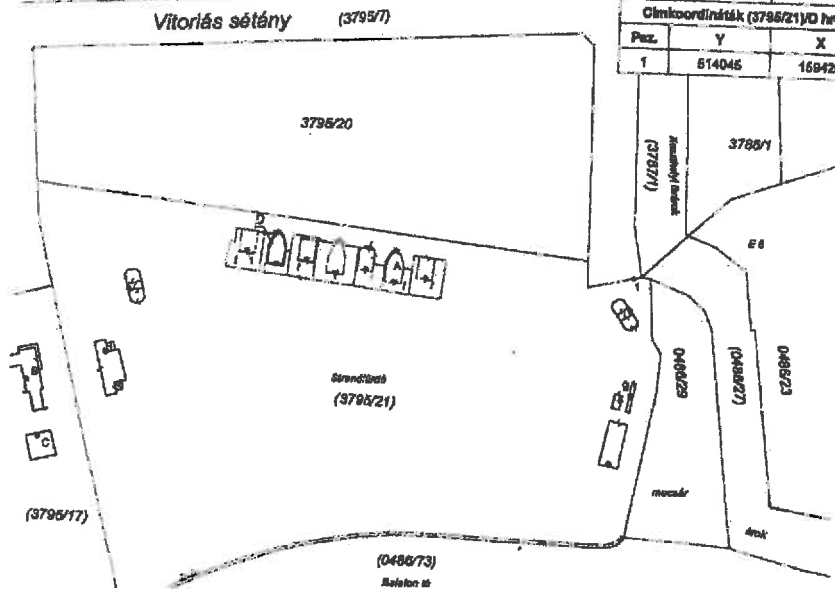
Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/1700/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3795/21 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
önálló ingatlaná alakításáról

643102/2024

Méretarány: 1:2000



Címkoordináták (3795/21) hrsz		
Poz.	Y	X
1	614188	169424

Címkoordináták (3795/21/D) hrsz		
Poz.	Y	X
1	614046	169426

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Jel	Alrészlet		Terület	AK	Hrsz	Jel	Alrészlet		Terület	AK	Jegyzet
		műv. éga	Műn.o.					műv. éga	Műn.o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3795/21		kivett, strandfürdő, egyéb épület (kiszé-nyelési épület) és beépített terület		2.9870	-	3795/21		kivett, strandfürdő, egyéb épület (kiszé-nyelési épület) és beépített terület		2.9870	-	Tulajdoni lap szerint
						3795/21/D		Vendéglátó tétel		0.0073	-	Öklap szerint

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Kelt: Keszthely, 2023. 12. 13

Készítő, és minőséget tanúsító:

MOLNÁR SZILÁRD IMRE
Földmérő igazolvány szám: 7451
Ing. rend. n. szám: 0401/1980
Mémor. szám: EP-T-20-0282

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Keszthely, 2024. hó. nap.

P.H. Záradszám: 2024/0058

Ing. rend. n. szám: 2024/0058

2024. JAN. 24

GEOMOL FÖLDMÉRŐ IRODA
MOLNÁR SZILÁRD IMRE ev.
KESZTHELY, DEÁK FERENC u. 47.
 +36 83 311 594, +36 30 993 6686

KESZTHELY
 belterület

Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/1700/2023

Munkaszám: 75-1/A/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ 641634/2023

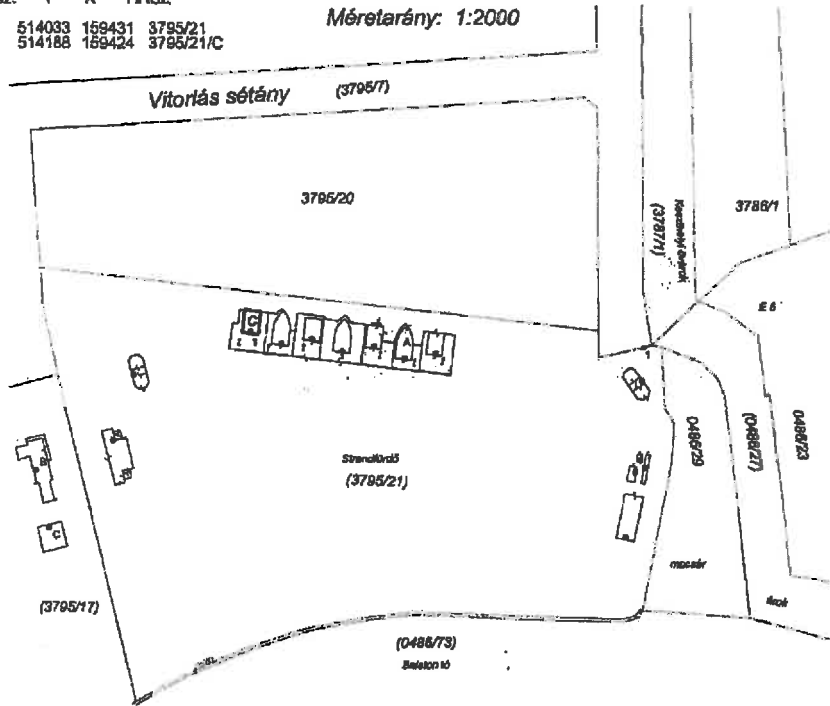
Címkoordináták:

a 3795/21 helyrajzi számú földrészleten lévő épület
 önálló ingatlanná alakításáról

Psz. Y X HRSZ

Méretarány: 1:2000

1 514033 158431 3795/21
 1 514188 158424 3795/21/C



Változás előtti állapot					Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrézlet		Terület ha, m ²	AK	Hrsz	Alrézlet		Terület ha, m ²	AK	Jegyzet		
	jel	műv. éga				Mű.c.	jel				műv. éga	Mű.c.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3795/21		küvett, strandfürdő, egyéb épület (működő-független épület) és beépített terület	2.9870	-	3795/21		küvett, strandfürdő, egyéb épület (működő-független épület) és beépített terület	2.9870	-	Tulajdoni lap szerint		
					3795/21/C		Vendéglátó űzelés és strandmasszó	0.0086	-	Öklát szerint		

A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas.

Kelt: Keszthely, 2024.09.02

Készítő, és minőségét tanusító:
Molnár Szilárd Imre
MOLNÁR SZILÁRD IMRE
 Földmérő igazolvány száma: 7461
 Ing. rend. min. száma: 0401/1990
 Mérnök kamarai száma: GD-T-20-0282



Az állami alapadat-ban az állami ingatlan-művelés
 törvény szerinti tartalmával megegyezik. Ez a törvény a
 hatálybalépésétől számított egy évig hatályos.

Keszthely, 2024. 09. 02. nap

Záróköltő:

Ing. rend. min. száma: 3058/2004

10. sz. melléklet

306/102

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Cég: Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Korlátolt Felelősségű Társaság

Cím: 8360 Keszthely, Vásár tér 10.

Statisztikai jelzőszám: 10746569-4030-123-20

Cégjegyzékszám: 20-09-060943

Ügyvezető igazgató: Végh Szilárd

mint bérbeadó, /továbbiakban: bérbeadó / valamint

Név: MEL-BA-TRIO Édesipari és Kereskedelmi Bt.

Cím: 8360 Keszthely, Csapás úti ipartelep

Képviseli: Németh Béla

Cégjegyzék szám: 20-06-032709

mint bérlő / továbbiakban: bérlő / között az alábbi feltételek mellett:

1., Bérbeadó kijelenti, hogy üzemeltetésében áll a - Keszthely Város Önkormányzat tulajdonát képező - keszthelyi 3795/21. hrszú „strandfürdő”, tkvi megjelölésű 70,62 m² üzletrész és 97,49 m² terasz nagyságú ingatlan, míg bérlő tulajdonában/üzemeltetésében áll a 3., pontban meghatározott 2. számú üzlethelyiség.

2., Felek rögzítik, hogy e szerződés 1., pontjában rögzített ingatlanon a NIKÉ Kft által - és tulajdonos hozzájárulásával - elkészített tervdokumentáció alapján felépítésre kerül a LIBÁS Üzletsor Társasház, mely társasház 7 db külön tulajdonú üzlethelyiségből és az azokhoz tartozó közös tulajdoni hányadból áll, közös tulajdonba kerül az üzletsor két végén megépítésre kerülő vizes (szociális)blokk, melyek üzemeltetése a strand nyitvatartási időszakában minden év június 1-augusztus 31. közötti időintervallumban a napi nyitvatartási időben (reggel 8 és 18 óra között) a strand mindenkori üzemeltetőjét – jelenleg a Keszthelyi Városüzemeltető Kft. – terheli, míg 18 órát követően az üzemeltetés a társasház közösségét terheli. Ez alól kivételt képez a használati víz- és csatornadíj a szociális blokkban, amelyet külön mérő alapján június 1. és augusztus 31. között a napi üzemeltetési időtől függetlenül az üzemeltető köteles megfizetni. A mérők a büfék tulajdonosai által létrehozott társasház nevében és tulajdonában vannak (ill. lesznek), melyre tekintettel üzemeltető és a társasházi képviselő a szociális blokk mérőjének közös leolvasása alapján a június 1. és augusztus 31. közötti időszakhoz tartozó fogyasztást a társasház az üzemeltető felé leszámllazza. A hulladékszállításról bérlő a társasházon keresztül köteles gondoskodni, mivel a hulladékszállításra a társasház, mint jogi személy fog szerződést kötni bérbeadóval.

3., Felek a fentiek alapján megállapodnak, hogy bérbeadó bérbeadja, bérbevevő pedig bérbeveszi, a 2., pontban megjelölt tervdokumentációban 2. számúval megjelölt üzlethelyiség alatti, valamint a tervdokumentációban az adott üzlethez tartozó terasz alapját képező földterületet.

4., Felek megállapodnak, hogy a területbérleti díjat a bérlő a 3., pontban megjelölt üzlethelyiség használatbavételi engedélyének kiadásának napjától, de legkésőbb 2008. július 1-től köteles megfizetni, függetlenül attól, hogy az adott üzlethelyiség már készen van-e vagy sem, üzemel-

Németh Béla

vagy sem, mivel a fizetési kötelezettséget maga az a tény keletkezteti, hogy az építmény az ingatlanon elhelyezésre került.

5., Felek megállapodnak, hogy a területbérleti szerződést felek határozott időre 2028. május 1-ig kötik meg, mely időtartam lejártát követően azt további 20 évi időtartamra, azaz 2048. május 1-ig tartóan a lejáratkor területbérleti pozícióban megjelölt személy változatlan feltételekkel jogosult megkötni.

Felek megállapodnak, hogy a területbérleti szerződés lejáratú időpontja akkor is 2028. május 1-e, ha a tárgybani üzlethelyiség tulajdonosában a határidő alatt változás történne.

6., Felek megállapodnak, hogy a területbérleti illetve használati díj évente - minden év január 1-től - az infláció mértékével - de maximum 10%-kal - változik.

7., Felek megállapodnak továbbá, hogy abban az esetben, ha a területbérleti szerződés lejártát követő 30 napon belül az további 20 évvel, tehát 2048. május 1-ig tartóan nem hosszabbodik meg - azaz bérlet nem köti meg bérbeadóval -, akkor bérbeadó jogosult a tárgybani különtulajdonú üzlethelyiséget az eredeti (2028. május 1-ig szóló) bérleti szerződés lejártát követő 6 hónapon belül a forgalmi érték 50%-án az üzlet tulajdonosától megvásárolni, míg azon esetben ha bérleti jogviszony meghosszabbodás folytán 2048 május 1-ig tart, a szerződés lejártát (2048. május 1-ét) követő 6 hónapon belül bérbeadó jogosult a tárgybani üzlethelyiséget forgalmi értéken az üzlet tulajdonosától megvásárolni. Felek rögzítik, hogy abban az esetben ha felek a vételárban megegyezni nem tudnak, úgy elfogadják az általuk közösen megjelölt ingatlanforgalmi szakértő által megadott értékmegjelölést vételárnak.

8., Felek a területbérleti díjak nagyságát az alábbi összegben határozzák meg:

2. sz. üzlet és a hozzátartozó terasz bérleti díja egy évi időtartamra: 896.000,-Ft+ÁFA

9., Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony első 5 évében - azaz 2013. május 1-ig - a bérleti díj fizetésére kötelezett bérlet a bérleti díj 40%-át köteles megfizetni, amennyiben az üzletet minden év június 15-től augusztus 20-ig minden strandi nap a strandi nyitvatartás szerint üzemelteti - azaz az üzlet folyamatosan nyitva van -, amennyiben azonban a fenti időszakban bármely napon nem üzemel, úgy a kedvezményt elveszíti és a teljes bérleti díjat köteles megfizetni.

10., Felek megállapodnak, hogy a 2008. évi bérleti díjat egy összegben 2008. augusztus 15-ig, míg a további bérleti díjakat a bérlet a kiállított számla alapján kettő részletben minden év május 15-ig és augusztus 15-ig köteles előre megfizetni.

11., Felek megállapodnak, hogy amennyiben a bérlet személyében változás következik be és a bérlet jogutódja, ill. az új bérlet bármely oknál fogva nem köt területbérleti szerződést, úgy az üzlethelyiség új tulajdonosa vagy bérlete - aki jelen jogviszonyban bérleti pozícióban van - a tulajdonosi illetve (üzlet)bérleti jogállás keletkezésének napjától használati díjat köteles megfizetni jelen szerződés bérbeadója részére azzal, hogy a használati díj a 8., pontban rögzített bérleti díj kétszerese, továbbá területbérleti szerződés hiányában a terület használatát a 9., pontban frt kedvezmény nem illeti meg. Bérlet köteles a jogutódjával kötetendő bármely

Némethi Zsolt



szerződésbe - akár adásvételi, akár bérleti, üzemeltetési stb. - e 11., pontban meghatározott kötelező rendelkezést belefoglalni.

12., Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha bérlő fizetési kötelezettségét a bérbeadó által kiállított számlában foglalt határidőben nem teljesíti, úgy a teljesítési idő lejártát követő naptól bérlő a teljesítésig 8. pontban meghatározott bérleti díj kétszeresét köteles megfizetni bérbeadó részére, abban az esetben pedig, ha bérlő a teljes tartozását - melybe a kétszeres bérleti díj is beletartozik - az esedékességtől számított 1 éven belül nem fizeti meg, úgy bérbeadó 2028. május 1-ig jogosult a 3. pontban meghatározott üzlethelyiséget a forgalmi érték 50%-án megvásárolni, míg 2028. május 1-2048. május 1. között bekövetkező 1 évig terjedő (tartó) nemfizetés esetén a forgalmi érték 80%-án jogosult megvásárolni, melyhez bérlő jelen megállapodás aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul és kijelenti, hogy az adásvételi szerződést aláírja.

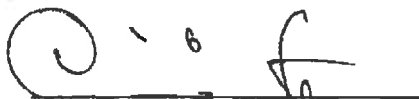
13., Az itt nem szabályozott kérdésekben a PTK vonatkozó rendelkezései az irányadók.

14., Bérlő köteles a bérelt területet jógazda módjára kezelni, gondoskodni annak tisztaságáról, hó- és síkosság mentesítéséről, továbbá köteles az üzlethelyiség külső homlokzatát karbantartani és akként kezelni illetve állagát óvni, hogy megfelelő színvonalú szolgáltatást tudjon nyújtani az üzlethelyiségben.

15., Felek rögzítik, hogy amennyiben bérlő a strand nyitvatartási idején túl tart nyitva illetve szolgáltat, a bérlő köteles gondoskodni a strand vagyónvédelméről és vendégei, illetve a bérlő szolgáltatását igénybevevők biztonságáról.

Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá, az abban foglaltakat a későbbiekben nem vitatják, a szerződést semmilyen jogcímen nem támadják meg.

Keszthely, 2008 06. 24.



Keszthelyi Városüzemeltető Kft.
képv.: Vég Szilárd ügyvezető
bérbeadó
KESZTHELYI
VÁROSÜZEMELTETŐ KFT.
8360 Keszthely, Vásár tér 10.


bérlő

MGL-BN TITÓ
Értékpapír és Kereskedelmi Bt.
8392 Keszthely, Csapás úti parttelep PK. 1.
Telefon: 83/319-629
Borít: 74500334-11024027
Adószám: 27571228-2-20

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú1:

Neve: Nagy Miklós
Lakcíme: 8308, Zalabod
Kölcsegy u. 16

Tanú2:

In Ritt
8360 Keszthely
Tompa M 61

Adásvételi szerződés

3352/2010.

amelyet megkötöttek egyrészlől:

- - MEL-BA-TRIÓ Édesipari és Kereskedelmi Betéti Társaság „végelszámolás alatt” (8360 Keszthely, Csapás úti ipartelep) Cg. 20-06-032709, adószáma: 27671229-2-20, képviseli Kádár Kornélia üzletvezető, mint eladó,

másrészlől:

- Németh Béla sz. Németh Béla sz. _____ an. _____ a, adószám: _____, 8360 Keszthely, Csapás úti ipartelep, a továbbiakban mint vevő

az alábbi tartalommal:

1.) a szerződő felek megállapítják, hogy az eladó a Keszthely Város Önkormányzat tulajdonát képező keszthelyi 3795/21 hrsz. ingatlanon az ún. keszthelyi Libás strandon egy 94 m²-es vendéglátó üzletet épített.

2.) A szerződő felek megállapítják, hogy az épületre Vonyarcvashegy nagyközség jegyzője E-223-20/2008. szám alatt végleges használatbavételi engedélyt adott, amelyet E-582-2/2009. számú határozatával kijavított. A használatvételi engedélyekben a 2. számon megjelölt épület az eladó tulajdona. Az eladó tulajdonát képezi a használatbavételi engedélyekben 1. pont és 7. épületként megjelölt egységekben megépített és használatba vett 28 m²-es és 21 m²-es szociális blokkok a hét ingatlantulajdonos között saját tulajdonú üzlet nagysága arányában. A szerződő felek megállapítják, hogy az üzletek összalterülete 417 m², amelyből az eladót 94/417-ed illeti meg.

3.) A szerződő felek megállapítják, hogy az eladó a strandot üzemeltető Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Korlátolt Felelősségű Társasággal az üzlethelyiség és közös tulajdon által elfoglalt területre 2008.06.24-én területbérleti szerződést kötött. A vevő kijelenti, hogy a területbérleti szerződés rendelkezéseit ismeri.

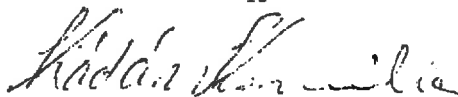
4.) A szerződő felek megállapítják, hogy a használatbavételi engedély alapján az épületek feltüntetése az ingatlan-nyilvántartásban még nem történt meg, a felek a társasház alapító okiratot még nem írták alá.

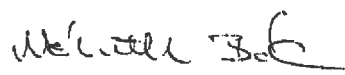
5.) A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan az eladó könyveiben befejezetlen beruházásként szerepel.

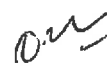
6.) Az eladó az előzőekben meghatározott ingatlant eladja a vevőnek, aki azt megveszi.

7.) A szerződő felek az ingatlan vételárát 6.000.000,- Ft-ban azaz Hatmillió forintban + 25 % áfában, azaz összesen 7.500.000,-Ft-ban határozzák meg.

8.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő a vételárát számla ellenében a szerződés aláírásának a napján befizeti az eladó pénztárába.


MEL-BA-TRIÓ Bt „v.a.”


Németh Béla


KOVÁCS ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Kovács István ügyvéd
3360 Keszthely, Bem. József u.
Tel./fax: 83/311-845
Adószám: 159 022 000 000

9.) A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevő az ingatlannal kapcsolatban mindenben az eladó jogutódja. Követelése keletkezik a tulajdonjog bejegyzésére, a társasház alapító okirat aláírására. Az eladó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyezzék.

10.) A szerződő felek közösen kérik a Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Korlátolt Felelősségű Társaságot e szerződéssel, hogy a területbérleti szerződést a vevővel változatlan feltételekkel kösse meg.

11.) A szerződő felek kijelentik, hogy az eladó végelszámolás alatt álló gazdasági társaság, a vevő cselekvőképes, Magyarországon élő magyar állampolgár. A vevő kijelenti, hogy szerzése nem ütközik semmiféle jogszabály semmiféle tiltó rendelkezésébe.

12.) A szerződő felek a szerződést illetékkiszabásra bemutatják az APEH-nak.


13.) A szerződő felek közül a vevő viseli az ingatlan átírásával kapcsolatos költségeket, ide értve elsősorban az illetéket, és ügyvédi költséget.

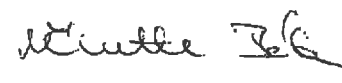
14.) A szerződő felek megállapítják, hogy az ingatlan társtulajdonosait azonos feltételek mellett elővételi jog illeti meg. A szerződés mellékletét képezi a társtulajdonosok elővételi jogról lemondó nyilatkozata.

15.) A szerződő felek a szerződés elkészítésével, a Kovács Ügyvédi Irodát (8360 Keszthely, Bem József u. 28.) dr. Kovács István ügyvédet bízzák meg.

Ezt a szerződést szerződő felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt Keszthelyen, 2010. október ²⁶.....


MEL-BA-TRIO Bt „v.a.”
képv: Kádár Kornélia
eladó


Németh Béla
vevő

Készítettem és ellenjegyzem Keszthelyen, 2010. október ²⁶.....



KOVÁCS ISTVÁN ÜGYVÉDI IRODA
8360 Keszthely, Bem József u. 28.
Tel/fax: 83/311-845 30/9790-121
Adószám: 18934425-3-20

3.15 / 20

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS
(büfészám: BL2)

Amely létrejött egyrészről:
VÜZ Nonprofit Kft (képviseli: Végh Szilárd ügyvezető igazgató)
8360 Keszthely, Vásár tér 10.
Adószám: 10746569-2-20
Cgj szám: 20-09-06-09-43 mint bérbeadó
Kapcsolattartó: Csendes Antal, 06/30-43-62-963

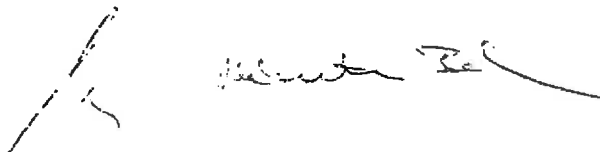
Másrészről:
Cégek esetén:
cégnév:
képviselő:
cím:
levelezési cím:
adószám:
cgj. szám:
telefonszám:
e-mail cím:
kapcsolattartó:

Egyéni vállalkozók esetén:
név: Németh Béla
születési hely:
születési idő:
anyja neve:
lakcím: Keszthely, Erkel Ferenc u. 15/a
irányítószám: 8360
levelezési cím: 8362, Keszthely, Pf. 1.
telefonszám: 06-30/47-47-038
e-mail: tortarendeles.keszthely@gmail.com

továbbiakban mint bérlő
között alulírott helyen, és feltételekkel:

Preambulum

A felek 2008.06.24-én szerződést kötöttek a keszthelyi strandok földterületének használatára. A bérbeadó kijelentette, hogy üzemeltetésben áll a- Keszthely Város Önkormányzat tulajdonát képező- keszthelyi 3795/21. hrszú „strandfürdő” tvki megjelölésű ingatlan, míg bérlő tulajdonában/üzemeltetésében áll a 3., pontban meghatározott 2. számú üzlethelyiség. A felek rögzítették, hogy e szerződés 1., pontjában rögzített ingatlanon a NIKÁÉ Kft. által- és tulajdonos hozzájárulásával- elkészített tervdokumentáció alapján felépítésre kerül a Libás Üzletsor Társasház, mely társasház 7 db külön tulajdonú üzlethelyiségből és az azokhoz tartozó közös tulajdoni hányadból áll, közös tulajdonba kerül az üzletsor két végén megépítésre kerülő vizes (szociális) blokk, melynek üzemeltetése a strand nyitva tartási időszakában minden év június 1- augusztus 31. közötti időintervallumban a napi nyitva tartási időben (reggel 9 és 19 óra között) a strand mindenkor üzemeltetőjét- jelenleg a Keszthelyi Városüzemeltető Kft. – terheli, míg a 19 órát követően az üzemeltetés a társasház közösségét terheli. Ez alól kivételt képez a használati víz- és csatornadíj a szociális blokkban, amelyet külső mérő alapján június 1. és augusztus 31. között a napi üzemeltetési időtől függetlenül az üzemeltető köteles megfizetni. A mérők a büfék tulajdonosai által létrehozott társasház néven és tulajdonában vannak (ill. lesznek), melyre tekintettel az üzemeltető és a társasház képviselő a szociális blokk mérőjének közös leolvasása alapján a június 1. és augusztus 31. közötti időszakhoz tartozó fogyasztást a társasház az üzemeltető felé leszámllazza. A hulladékszállításról a bérlő a társasházon keresztül köteles gondoskodni, mivel a hulladékszállításra a társasház, mint jogi személy fog szerződést kötni a bérbeadóval. A felek a fenti szerződést közös megegyezéssel mindkét fél akaratának megfelelően az alábbiak szerint módosítanak:



1. A bérbeadó kijelenti, hogy cégneve Keszthelyi Városüzemeltető Kft.-ről VÜZ Nonprofit Kft.-re változott.
2. A bérbeadó bérbe adja a vagyonkezelésében lévő keszthelyi Libás strandfürdő területén 2. sz. felépítmény – mely a bérlő tulajdonában/használatában áll - által elfoglalt 70,62 m² alapterületű földterületet, továbbá 97,5 m² alapterületű földterületet a fenti felépítményhez terasz céljára, mely területeket a bérlő jelen szerződés aláírásával bérbe vesz.
3. A bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés tárgya föld területbérlet, így a bérlő fizetési kötelezettsége akkor is fennáll, ha a bérlő felépítményben folytatott tevékenységét bármilyen okból kifolyólag nem folytatja.
4. A bérlő tudomásul veszi, hogy a strandfürdő a bérbeadó által meghatározott időben valamint az ellenőrző szervek által engedélyezett nyitva tartási időben tart nyitva. A bérbeadó üzemeltetési és üzemviteli szabállyal rendelkezik, amelyben többek között a nyitva tartási időket is rögzíti. A bérlő a mindenkori üzemeltetési és üzemviteli szabályzatot elfogadja és magára nézve kötelezőnek ismeri el.
5. A bérlő tudomásul veszi, hogy az üzemeltetési szabályzatban rögzített kötelezettségek minden tekintetben érvényesek az általa üzemeltetett üzlethelyiség minden munkavállalójára, megbízottjára, foglalkoztatottjára, akiknek magatartásáért a bérlő sajátjaként felel.
6. A felek megállapodnak, hogy a területbérleti szerződést határozott időre 2028. május 1-ig kötik meg, mely időtartam lejártát követően azt további 20 évi időtartamra, azaz 2048. május 1-ig tartóan a lejáratkor területbérleti pozícióban megjelölt személy változatlan feltételekkel jogosult megkötni. A felek megállapodnak, hogy a területbérleti szerződés lejáratú időpontja akkor is 2028. május 1., ha a tárgyban üzlethelyiség tulajdonosában a határidő alatt változás történne.
7. A bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés a meghatározott idő előtt is megszűnhet, abban az esetben, ha a bérelt terület strandfürdői rendeltetése megváltozik, valamint megszűnhet a jelen szerződés ide vonatkozó pontjai alapján is.
8. A bérlő tudomásul veszi, hogy a tevékenységének gyakorlásához előírt jogszabályi és egyéb kötelezettségének köteles megfelelni, az ennek hiányából adódó problémák miatt a bérbeadó semmilyen felelősséggel nem tartozik.
9. A bérlő tudomásul veszi, hogy az által okozott illetve érdekkörében harmadik félnek okozott kár esetén a bérbeadó felelősséggel nem tartozik.
10. A bérlő köteles a munka- és tűzvédelmi szabályokat maradéktalanul betartani és betartatni, valamint köteles a környezetvédelmi jogszabályokat megismerni, azoknak megfelelni, és betartani a VÜZ Nonprofit Kft. minőség-és környezetirányítási rendszerében foglaltakat. A bérbeadó minőség-és környezetirányítási vezetőjén keresztül biztosítja az adatokhoz való hozzáférést és segíti a megfelelő kritériumainak teljesítésében.
11. A bérlő a bérelt területet harmadik félnek a bérbeadó engedélye nélkül át nem ruházhatja, annak használatát, birtoklását semmilyen jogcímen át nem adhatja.
12. Jelen szerződés a tevékenység folytatására csak abban az esetben jogosít, amennyiben a bérlő minden szerződésben rögzített díjfizetési-és egyéb kötelezettségének eleget tett. A bérbeadó jogosult a tevékenység korlátozására abban az esetben, ha a bérlő fizetési kötelezettségeit nem teljesíti.
13. A bérlő köteles felépítményét és annak környezetét megfelelő esztétikai állapotban tartani, fokozottan ügyelve a terület hulladékmentesítésére, takarítására.
14. A bérlő a strandon a szervizútként kialakított területet köteles igénybe venni behajtáskor.

Handwritten signature

15. A bérlő köteles a jogszabályban meghatározott engedélyeit, működésének jogosságát igazoló okmányait magánál tartani.
16. A bérlő tudomásul veszi, hogy környezeti károk esetén a bérbeadó csak abban az esetben felelős, amennyiben megállapítható, hogy az általa vagyongezelt ingatlan tekintetében bizonyíthatóan gondatlanul járt el.
17. A felek megállapodnak, hogy a területbérleti illetve használati díj évente- minden év január 1-től- az infláció mértékével, de maximum 10 %-kal változik. A felek a területbérleti díjak nagyságát az alábbi összegben határozzák meg: 2. sz. üzlet és a hozzá tartozó terasz bérleti díja egy évi időtartamra: 896.000 Ft+áfa.
18. A felek megállapodnak, hogy 2013. május 1-ig- bérleti díj fizetésére kötelezett bérlő a bérleti díj 40 %-át köteles megfizetni, amennyiben az üzletét minden év június 15-től augusztus 20-ig minden strandi nap a strandi nyitva tartás szerint üzemelteti- azaz az üzlet folyamatosan nyitva van -, amennyiben azonban a fenti időszakban bármely napon nem üzemel, úgy a kedvezményt elveszíti és a teljes bérleti díjat köteles megfizetni.
19. A felek megállapodnak, hogy a bérleti díjakat a bérlő a kiállított számla alapján kettő részletben minden év május 15-ig és augusztus 15-ig köteles előre megfizetni.
20. A felek megállapodnak továbbá, hogy abban az esetben, ha a területbérleti szerződés lejártát követő 30 napon belül az további 20 évvel, tehát 2048. május 1-ig tartóan nem hosszabbodik meg, - azaz a bérlő azt nem köti meg a bérbeadóval- akkor a bérbeadó jogosult a tárgybani külön tulajdonú üzlethelyiséget az eredeti (2028.május 1-ig szóló) bérleti szerződés lejártát követő 6 hónapon belül a forgalmi érték 50%-án az üzlet tulajdonosától megvásárolni, míg azon esetben, ha a bérleti jogviszony meghosszabbodás folytán 2048. május 1-ig tart, a szerződés lejártát (2048. május 1-jét) követő 6 hónapon belül a bérbeadó jogosult a tárgybani üzlethelyiséget forgalmi értéken az üzlet tulajdonosától megvásárolni. A felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha a felek a vételárban megegyezni nem tudnak, úgy elfogadják az általunk közösen megjelölt ingatlanforgalmi szakértő által megadott értékmegjelölést vételárnak.
21. A szerződés megszűnhet közös megegyezéssel, illetve rendkívüli felmondással. A bérlő rendkívüli felmondással felmondhatja a szerződést, ha a bérbeadó a területet nem strandként üzemelteti, illetve ha a terület alkalmatlanná válik a szolgáltatás elvégzésére a bérbeadó hibájából. A bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést:
 - ha a bérlő a bérbeadó részére határidőre nem fizeti meg a bérleti díjat, illetve a szerződés szerinti egyéb fizetési kötelezettségeinek határidőre nem tesz eleget
 - ha a bérelt területnél nagyobb területet használ
 - ha a bérelt területet engedély nélkül albérletbe vagy egyéb módon használatba adja
 - ha áram-, ivóvíz-, szennyvízcsatlakozás esetén lekötöttnél nagyobb teljesítményt vételez, illetve bocsát ki, vagy a szabálytalan vételezés megállapítható
 - ha az üzemeltetési szabályzatban rögzítetteket megszegi
 - ha a bérelt terület takarításáról rendszeresen nem gondoskodik
 - ha a bérlő és vendégei magatartásával a strand zavartalan működését akadályozza
 - ha a bérlő bármely e szerződésben rögzített kötelezettségét nem illetve nem szerződésszerűen teljesíti,

22. Amennyiben a szerződés rendkívüli felmondással kerül megszüntetésre, abban az esetben a 20. pontnak megfelelően jár el az üzemeltető, amennyiben a bérlőnek fennálló tartozása van, azt a vételárba beszámítja.
23. A felek kötelezettséget vállalnak, hogy együttműködnek a strand érdekében. A bérlőnek előzetes egyeztetést követően a bérbeadó által leírt és megadott feltételek teljesülése esetén és a bérbeadó írásbeli engedélye alapján lehetősége van rendezvényt szervezni a strand területén, azon a bérbeadó engedélye nélkül díjat nem szedhet.
24. Jelen szerződés üzleti titoknak minősül, tartalmát egymás engedélye nélkül ki nem adhatják.
25. A bérlő köteles „jó gazda” gondosságával eljárni, tevékenykedni. Amennyiben a bérlő tevékenysége vagy mulasztása a strand illetve a VÜZ Nonprofit Kft. jó hírnevét sérti, vagy veszélyezteti, úgy a bérlő kártérítési kötelezettséggel tartozik.
26. Az itt nem szabályozott kérdésekben a PTK rendelkezéseit valamint a bérbeadó strand üzemeltetési-és üzemviteli szabályzatát, annak mellékleteit, valamint engedélyeiben kikötöttet kell alkalmazni.
27. A bérlő kijelenti, hogy a hatályos üzemeltetési-és üzemviteli szabályzatát jelen szerződés aláírásával átveszi, az abban foglaltakat megismeri és magára és foglalkoztatottaira kötelező érvényűnek tekinti. A felek jelen szerződésből eredő esetleges jogvitáik rendezésére kizárólagos illetékességben a Keszthelyi Városi Bíróságot kötik ki.

A felek a szerződést elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben egyezőt írják alá, a szerződésben megfogalmazottakat, rögzített szolgáltatások, díjak mértékét arányosnak ítélik és elfogadják, melyre tekintettel a szerződést sem érvénytelenség sem semmisség megállapítása céljából egyik fél sem támadja meg, ezen jogukról e szerződés aláírásával lemondanak.

Keszthely, 2011. 07. 29.

Végh Szilárd
 ügyvezető igazgató

VÜZ NONPROFIT KFT.
 8381 Keszthely, Vásár tér 10. Pf. 53.
 Adósz.: 10746569-2-20

[Handwritten Signature]
 bérlő

Tanú1
 Név: Henkeliné Erős Annamária
 Cím: 8360, Keszthely, Tolúcska u 41
 Aláírás: Henkeliné Erős Annamária

Tanú2
 Név: [Handwritten Name]
 Cím: [Handwritten Address]
 Aláírás: [Handwritten Signature]