

Szám: 2/2399-5/2025.



2. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. május 12-i rendkívüli ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:

Kovács Gergely

Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Jámbor Katalin

Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Tóth Eszter

Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

du.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

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 hatáskörébe tartozó ügyben a vételi ajánlatra 2024. február 27-én adott válaszlevelében a jogügylet létrejöttének nem látta akadályát, a végleges tulajdonosi 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 területrészt 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. A szakértő a telekrész forgalmi értékét 978.000,-Ft összegben határozta meg. Az értékesítés a vonatkozó jogszabályok értelmében általános forgalmiadóköteles tevékenység. (4. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A vételi ajánlat ügyében a képviselő-testület elsőként a 2025. február 12-i ülésén hozott döntést. A képviselő-testület 21/2025. (II. 12.) sz. határozatában képviselői javaslatra úgy foglalt állást, hogy az ingatlan vételárát a szakértői véleményben szereplő 978.000,-Ft-tal ellentétben 2.970.000,-Ft+ÁFA összegben határozza meg. (5. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

A határozat kézhezvételét követően az ajánlattevők jogi képviselőjük útján a testület döntésére adott válaszukban vitatták a részükre megküldött szakvéleményben szereplő összegtől eltérő vételár jogszerűségét. Kompromisszumos javaslatukban a részükre elsőként kiküldött, téves összeggel elkészült 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-testület 87/2025. (III.26.) számú határozatában a 21/2025. (II. 12.) sz. határozatában foglaltakat fenntartotta. (7. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

Az ajánlattevők jogi képviselője végső viszontajánlatot tett, melyben a szakértő által megállapított érték kétszeresére, 2.000.000,-Ft+ÁFA összegű vételár megfizetésére tett ajánlatot. (8. sz. melléklet – Ajánlat)

Keszthely Város Önkormányzatának közfeladatai között szerepel a város fejlődésének, a város megjelenésének, arculatának fejlesztése és jobbá tétele, a város lakosai élet- és a családok lakhatási körülményeinek javítása. E szempontok figyelembevételével javaslok a vételi ajánlat elfogadását. A megfelelő városképi megjelenés javulásának garanciájaként javaslok a határozat elfogadását azzal, hogy a vevőknek legkésőbb három éven belül – kötbér kikötése mellett –

kötelezettséget kell vállalniuk a lakóház bővítésére vonatkozó használatbavételi engedély/hatósági bizonyítvány megszerzését és bemutatását.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
..../2025. (V. 12.) 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 oly módon, hogy a Keszthely 2773 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő 297 m² nagyságú területrészt vételárát Csiszler Szilárd és Sárompek Edina 8360 Keszthely, Nagy Imre u. 13. szám alatti lakosok ajánlatát elfogadva 2.000.000,-Ft+ÁFA összegben határozza 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 a vételár 10 %-ának megfelelő kötbér megfizetésére köteles. Az adásvétellel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Határidő: folyamatos, illetve 2025. június 30.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági 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: tájékoztatásra 2025. május 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2025. május 7.

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

kyo
g

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Polgármester Úr!

KESZTHELYI POLGÁRMESTER HIVATALA 8360 Keszthely, Fő tér 1. sz. u.	
Dátum: 2024 FEBR 06.	2/1968/2023
Ügyiratszám: 2/1968	Ügyintéző: [Signature]

Alulírott kérelmezők, **Csiszler Szilárd** (szül.: Zalaegerszeg, 1978. február 23. an: Varga Erzsébet Margit, szem. azonosítója: 1-780223-5431, szem.ig. száma: 934449ME, adóazonosító jele: 8405954058) 8742 Esztergályhorváti, Arany János u. 52. szám alatti lakos és **Sárompek Edina** (szül.: Keszthely, 1979. július 15. an: Magyarósi Mónika, szem. azonosítója: 2-790715-3717, szem. ig. száma: 885359PE, adóazonosító jele: 8411020746) 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 értékbecslést 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 képviselőtünket teljes jogkörrel ellássa. A jog képviselő meghatalmazását kérelmünkhöz mellékeljük.

Keszthely, 2024. január 27.

Tisztelettel:

és képv.:

Csiszler Szilárd

Sárompek Edina

Dr. Frank Erzsébet
Ügyvéd

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



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

Esztergályhorváti
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.

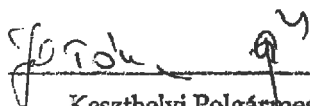
A fentiekre tekintettel felkérem az adásvétel és annak ingatlan-nyilvántartási átvezetését megalapozó telekalakítási vázrajz elkészíttetésére és hivatalomhoz történő megküldésére, kérve tájékoztatásom szíves elfogadását.

Keszthely, 2024. február 27.

Tisztelettel:


Manninger 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, Ségfő János u. 32
 Tel.: 06 70/233-2332

A vállalkozás neve

029-05/2024.

Munkaszám:

Keszthely
 belterület

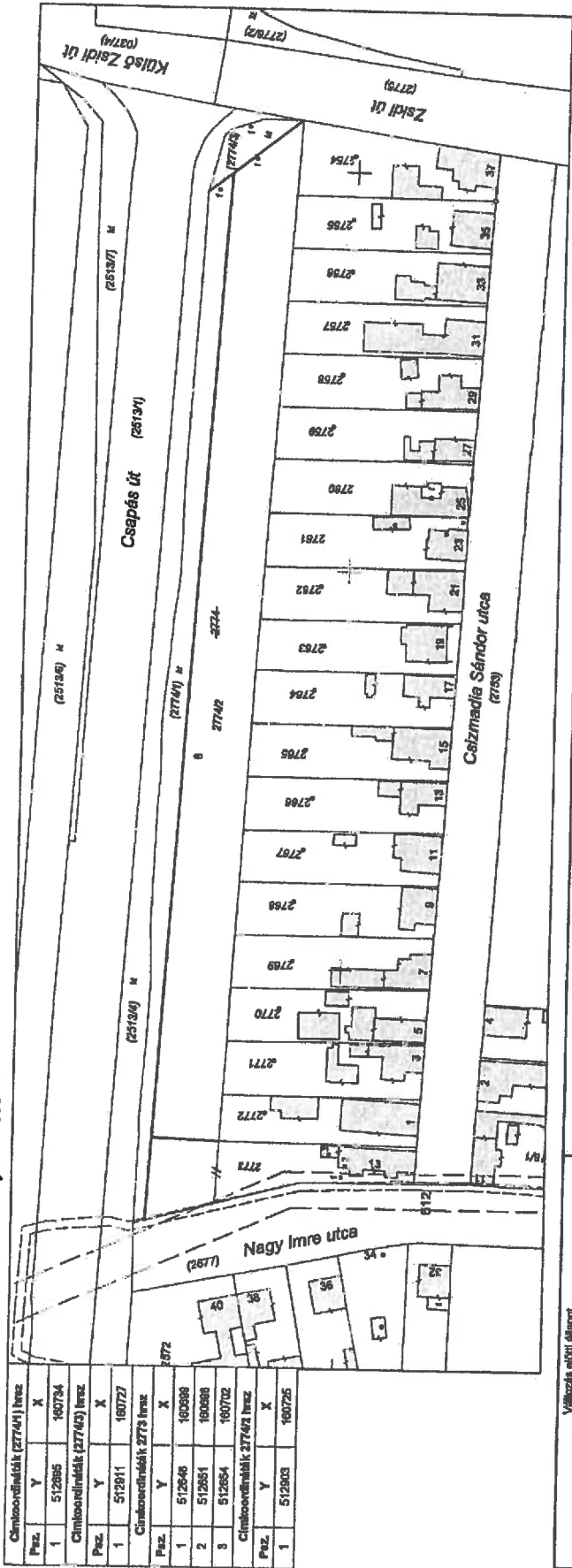
település

Adatszolgáltatás irattalcszám: 2/ 467/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2773, 2774 helyrajzi számú földrészteltek telekcsoporthozátok újraosztásáról

Méretarány = 1:1000



Hérez	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Művelés
	Hérez	Teljes terület ha, m ²	AK	Hérez	Teljes terület ha, m ²	AK	
1	2	0,0538	-	2	0,0533	-	24
2773	2	0,5534	-	2	0,1212	-	24
2774	2	0,5534	-	2	0,5972	-	24
Csapatás út					0,0153	-	
					0,6170	-	

* vezetéklapig 1,15 m²-re, József E.on déli-dunántúli éremtároló zrt. (bejel. hat. szám: 471252011.10.20),
 vezetéklapig 20 m²-re, József E.on déli-dunántúli éremtároló zrt. (bejel. hat. szám: 42582/2008.10.19)

** vezetéklapig 1 m²-re, József E.on déli-dunántúli éremtároló zrt. (bejel. hat. szám: 42582/2008.10.19)

A vázrajz melletti kérdésekre nem válaszolunk
 Az új helyrajzi számok táblázatával szemben megjelölt
 A változás elismertetésére megjelölt dátumot

Készítette: Keszthelyi 2024. május 5.
 Pál Zoltán
 Pál Zoltán
 Földmérési és sz. 10797
 Ikt. szám: 2203/2014 P.H.
 A helyrajzi számok és területszámítás helyes. Ez a vázrajz a helyrajzi számok
 egy évig hatályos.

Készítette:
 P.H.
 (Ról. P.H.)
 Irattalcszám:
 zértefelő

h. sz. melléklet

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

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



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

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

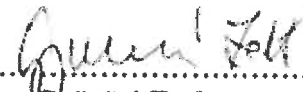
Hrsz.: 2774/2

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

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

Zalaegerszeg, 2025. január 16.

Multi Mobility ImmoBilia Bt.
 900 Zalaegerszeg, Kispálmezyi u. 23.
 Adószám: 22787671-1-20
 Bank: 10700189-08873583-5100005
 Web: www.multimobilia.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES 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 3. 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 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 mellett, beépítetlen és jogilag rendezett terület. Környezetében az 1930-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 értékelte kivett beépítetlen terület alakja szabálytalan négyszög-alakot formáz. A terület a környező terepszinttől kb. 0,4.-m-el lejjebb helyezkedik el, ezért a vízvezetés 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.

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

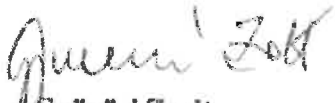
A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, 2774/2 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Csapás utca 8. szám alatti, kivett beépítetlen terület ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2025. január 16-i fordulónappal kerekítve:

978.000.-Ft azaz,

Kilencszázhetvennyolcezer forint.

Zalaegerszeg, 2025. január 16.

Multi Mobility Immobilia BT.
8830 Zalaegerszeg, Keszthelyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Cékt: 10700188-69873683-51100005
Web: www.muhouse.hu


Gyűrűsi Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

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	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		



5. sz. melléklet

KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ISGAZGATÁSI 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



2025 FEBR 22

745A

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

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:	
Ugyiratszám: 2 2399-2/2025	Ogyintéző: Molnár

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-rendezeéssel) a tulajdonukat 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 értébecslést 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 történetek:

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 területre 1.300.000,- Ft + Áfa vételárért értékesíti számunkra, egyúttal hatalmazza fel a Polgármestert az adásvétellel 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


Sárómpel Edina

kérelmezők

jogi képviselő:


Dr. Frank Erzsébet

ügyvéd

8360 Keszthely, Barcsényi M. u. 2/A. 1/2.
Tel: 83/311-462, 30/9839-122



KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2025. március 26-ai rendes
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

87/2025. (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 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)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.
polgármester

A kivonat hiteles:


Tóth Ibolya
testületi referens



2025 ÁPR 28.

Tárgy: RE: Képviselő-testületi határozat megküldése**Feladó:** <frank.erzsebet@t-online.hu>**Dátum:** 2025. 04. 26. 23:24**Címzett:** 'Jámbor Katalin' <vagyonvez@keszthely.hu>

8.sz. melléklet 11744

Jámbor Katalin
Köszönettel
g

Kedves Katalin,

Hivatkozással a 87/2025. (III.26.) sz. Képviselő-testületi határozatra, mellékelten továbbítom Önnek Csiszler Szilárd és Sárompek Edina Ügyfeleimnek a határozatban foglaltakra adott válaszát és a viszont-ajánlatát.

Tisztelettel:

Dr. Frank Erzsébet ügyvéd
8360 Keszthely, Bercsényi Miklós u. 2/A. 1. em. 2.
83/311-462, +3630/9939-122

KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL 8361 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	
Ügyiratszám: 2/2599 - h / 20.25.	Ügyintéző:

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

From: Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>

Sent: Thursday, March 27, 2025 8:56 AM

To: frank.erzsebet@t-online.hu

Subject: Képviselő-testületi határozat megküldése

Tisztelt Ügyvédnő!

Mellékelten megküldöm a 2774 hrsz.-ú ingatlan részleges értékesítése tárgyában a tegnapi napon született képviselő-testületi határozatot.

Tisztelettel és üdvözlettel:

--

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

—Mellékletek:—

viszont-ajánlat.pdf

432 KB

Dr. Frank Erzsébet ügyvéd

8360 Keszthely, Bercsényi Miklós u. 2/A. 1. em. 2.

Tel.: 83/311-462, 30/9939-122, email: frank.erszebet@t-online.hu

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

**Keszthely Város Önkormányzata
Dr. Tóth Gergely Polgármester Úr részére**

Keszthely

Fő tér 1.

8360

Tisztelt Polgármester Úr!

A 87/2025. (III.26.) számú határozatában a Képviselő-testület hatályában fenntartotta a 21/2025. (II.12.) számú korábbi határozatában foglalt azon döntését, hogy a keszthelyi 2774. hrsz.-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlan 297 négyzetméteres terület részét 2.970.000,- Ft + Áfa, mindösszesen 3.771.900,- Ft bruttó vételárért értékesíti Csiszler Szilárd és Sárompek Edina Ügyfeleim részére, felhatalmazta a polgármestert az ajánlattevők tájékoztatására, az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére és a telekalakítási megállapodás aláírására, 2025. május 31. napjáig.

Ügyfeimmel történt egyeztetés után tisztelettel tájékoztatom a Polgármester Urat, hogy Csiszler Szilárd és Sárompek Edina ajánlattevők a 2.970.000,- Ft + Áfa, összesen 3.771.900,- Ft bruttó vételáron a 297 négyzetméteres terület részét az Önkormányzattól megvásárolni nem kívánják.

Végső viszont-ajánlatként 2.000.000,- Ft + Áfa, összesen bruttó 2.540.000,- Ft vételár megfizetését vállalják a 297 négyzetméteres terület rész tulajdonjogának megszerzéséért.

Ez az összeg a másfélszerese annak forgalmi értéknek, amelyet az Önkormányzat által megbízott ingatlanforgalmi szakember megállapított.

Ennél nagyobb vételárat Ügyfeleim sem felajánlani, sem megfizetni nem kívánnak.

Kérem, hogy a viszont-ajánlatról a T. Képviselő-testület szíveskedjék meghozni a döntését.

Keszthely, 2025. április 25.

Tisztelettel:

Csiszler Szilárd és Sárompek Edina
kérelmezők képviselőjeként:


Dr. Frank Erzsébet
Ügyvéd

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