



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. június 30-ai soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:




Vozár Péterné
alpolgármester

Törvényességi ellenjegyzés:

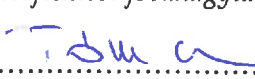


Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Az előterjesztést készítette:


.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, Erzsébet ligeti vizesblokk épület hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 3836/1 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartásban 4.0830 m² területnagysággal nyilvántartott, kivett táborhely megjelölésű ingatlan, mely a valóságban a Balaton-parton, az Erzsébet liget, korábban II. osztályú, Sport kempingként üzemelt. (1. sz. melléklet – Tulajdoni lap, térképmásolat)

A hajdani kemping létesítményeiből az egyetlen jelentős maradvány a megközelítőleg 150 m² alapterületű, korábbi vizesblokk épülete, mely utoljára az évezred első éveiben volt használható, majd egyre romló műszaki állapotára tekintettel kiürítették, a szaniterek leszerelésre kerültek, a helyiségeket a GESZ tárolásra használja. (2. sz. melléklet – Felmérési alaprajz)

Az elmúlt években, első alkalommal 2020. december 5-én fordult megkereséssel az önkormányzat felé Szita Gábor, a Halászcserda üzemeltetője azzal, hogy hosszú távú bérlet formájában kívánja hasznosítani az épületet. Szándéknyilatkozatát egy ajánlattal erősítette meg a 2021. június 3-án érkezett levelében. (3. sz. melléklet – Bérleti ajánlat)

Az épület fekvését tekintve a Balaton-parton, a kerékpárút mentén, a keszthelyiek és turisták kedvenc sétálóhelyének közelében helyezkedik el, alkalmas higiéniai centrum, kerékpáros pihenőhely és vendéglátás céljára egyaránt külön és együttesen is.

A hasznosítás lehetséges körének és módjának meghatározása során áttekintésre kerültek a helyi építési szabályzat előírásai, megállapítást nyert továbbá, hogy az épület nem került feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartás térképi állományában.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 11. § (10) bekezdése kimondja, hogy a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. (4. sz. melléklet – Jogszabálykivonat)

Jelenlegi műszaki állapotát figyelembe véve az épület jelenkori követelményeknek megfelelő átalakításának és felújításának költségei olyan nagyságrendekre becsülhetők, melyek miatt egy legfeljebb 15 évre kötendő bérleti megállapodás a befektető számára előnytelen és kockázatos vállalkozás lenne, mivel az üzemeltetés egyik formája sem biztosítana kellő megtérülést.

A határozatlan időtartamra kötött bérleti szerződés a vonatkozó jogszabályok értelmében adott határidővel bármikor felmondható, ami ugyancsak nem ad biztonságot a befektető számára, így az előkészítő tárgyalások során az a megoldási javaslat alakult ki, hogy az ingatlan hasznosítása meghatározott céllal, az épület tulajdonjogának átruházásával lehetséges oly módon, hogy a felépítmény kiemelésre kerül a kivett táborhely ingatlanból, mely által önálló helyrajzi számú ingatlanként kerül nyilvántartásba-vételre.

Az előkészítő eljárás keretében az épületkiemelési eljárást megelőzően megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérése az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki a felépítményt 15.988.000,-Ft, a földhasználati jog értékét pedig 4.521.000,-Ft összegben határozta meg.

Az épületkiemelési eljárás során megállapítást nyert, hogy a telekingatlant érintően kisajátítási záradék került bejegyzésre a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő (továbbiakban NIF) Zrt. (1134 Budapest, Váci út 45.) részéről a Balatoni Bringakör e szakaszának fejlesztése kapcsán.

Az egyeztető tárgyalások eredményeként a NIF Zrt. hozzájárult ahhoz, hogy a kisajátítási vázrajz Keszthely Város Önkormányzata által kerüljön benyújtásra és átvezetésre. Ennek megfelelően az Erzsébet-liget helyrajzi száma 3836/3-ra változott.

Az épületkiemelési eljárás folyamatban van, ily módon az ingatlanvagyon-értékelő felkérést kapott a már önálló helyrajzi számmal rendelkező épületingatlan forgalmi értékének aktualizálására. A szakértői vélemény az építmény értékét a jelenlegi formában 42.785.000,-Ft-ban határozta meg. (5-6. sz. melléklet – Szakértői vélemény és Aktualizált szakvélemény)

Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítése csak nyilvános versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet.

A fentiekben leírtak figyelembevételével javaslom az épület ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzését követően versenyeztetési eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását oly módon, hogy a hirdetményben kerüljön meghatározásra a hasznosítás közérdekű célja. A pályázat induló vételáraként kerekítve 42.800.000,-Ft meghatározását javaslom.

II. Keszthely, Georgikon u. 3. szám alatti ingatlan vagyonátadása

A Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció értelmében felmérésre kerültek az önkormányzat fenntartásában álló intézmények ingatlanhasználatai.

Ennek során került megállapításra az, hogy a Keszthely 2024 hrsz. alatt nyilvántartott, Keszthely, Georgikon u. 3. szám alatt található társasház többségében a Keszthely Város Önkormányzat Egyesített Szociális Intézménye (8360 Keszthely, Csók István u. 1/A.) kezelésében van, melyet korábban szociális intézmény, majd a jelenlegi telephelyre történő átköltözését követően raktározás céljára használt. (7. sz. melléklet – Térképmásolat)

Az egységesebb ingatlangazdálkodás és állagmegóvás érdekében szükséges az intézmény profiljától függetlenné vált ingatlan kezelését az önkormányzat által e tevékenység ellátásával megbízott VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. (8360 Keszthely, Vásár tér 10.) részére képviselő-testület határozat formájában átadni.

III. Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti ingatlan tetőteraszának hasznosítása

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti, Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan bérlői jelezték azon szándékukat, hogy elővásárlási jogukkal élve a vonatkozó jogszabályok értelmében a bérlakásukat megvásárolni kívánják.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 51. § bekezdése értelmében az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egy lakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló

épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani, melynek folyamatába a leendő tulajdonosokat is be kell vonni.

A társasház-alapítás folyamata lezárult, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése folyamatban van.

Ibrahimkhail Yema Ede, a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. I/2. szám alatti lakás bérlője a bérlemény megvásárlására tett szándéknyilatkozatában jelezte, hogy a lakásból nyíló, Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú, 82,85 m² területű terasz rész, valamint a hozzátartozó lépcső megvásárlására is igényt tart. (8. sz. melléklet – Szándéknyilatkozat, felmérési vázrajz)

A társasház földrendező földmérő által történő felmérésekor, illetve a társasház alapító okirat elkészítésekor a tetőterasz az alatta található, vele szerves egységet alkotó földszinti raktár ingatlan részeként került felmérésre és megjelölésre, azonban mivel a bérlő által lakott emeleti lakás ajtaja erre a teraszra nyílik, bárki számára csak korlátozottan forgalomképes, ezért a lakás mindenkori tulajdonosa részére elővásárlási jog alapítására került sor az okiratban a teraszrészre.

Az alapító okirat elkészültét követően elindult a bérlakás-értékesítés folyamata. A lakásbérlemény vételárának megállapítását tartalmazó előterjesztést a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság 2022. június 28-i ülésén tárgyalja, ennek bérlő által történő elfogadását követően kerülhet sor az adásvételi szerződés megkötésére. Emellett az önkormányzat megbízásában álló ingatlanszakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyűrűsi Zsolt ingatlanvagyonszakszolgáltató felkérést kapott a terasz forgalmi értékének megállapítására, aki azt 19.614.000,-Ft-ban határozta meg. (9. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Amennyiben a képviselő-testület hozzájárul az ingatlanrész értékesítéséhez, a bérlő a szakértő, illetve képviselő-testület által megállapított értéket elfogadja, úgy javaslom feltételként meghatározni azt, hogy az adásvételi szerződés kizárólag a bérlakás megvásárlásával egyidejűleg köthető meg.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslat elfogadásával támogatni szíveskedjenek!

Határozati javaslat I.
...../2022. (VI. 30.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely 3836/3 hrsz-ú kivett táborhely megjelölésű ingatlanon, a Keszthely, Erzsébet liget déli oldalán elhelyezkedő 150 m² alapterületű, Keszthely 3836/3/A helyrajzi számú épület-ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 42.785.000,-Ft.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.

3. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell azt, hogy az építmény kizárólag a közösség számára látogatható higiéniai központ, kerékpáros pihenőhely és ezzel együtt megvalósuló vendéglátó létesítmény céljára hasznosítható.
4. A képviselő-testület felkéri az alpolgármestert az építmény ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését és bejegyzését követően az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2022. szeptember 30.

Felelős: Vozár Péterné alpolgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
...../2022. (VI. 30.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 23. §-ában meghatározott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely Város Önkormányzat Egyesített Szociális Intézménye (8360 Keszthely, Csók István u. 1/A.) kezelésében lévő Keszthely 2024 helyrajzi számon nyilvántartott Keszthely, Georgikon u. 3. sz. alatt található társasház ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő épületrészeit 2022. július 1-jével a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. (8360 Keszthely, Vásár tér 10.) kezelésébe átadja.
2. A képviselő-testület felkéri az ESZI vezetőjét, valamint VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetőjét az ingatlan átadás-átvételével, valamint az azzal összefüggő költségvetési előirányzatok módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: tájékoztatásra azonnal, illetve 2022. július 15.

Felelős: Vozár Péterné alpolgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője
Királyné Domaházi Csilla ESZI vezető

Határozati javaslat III.
...../2022. (VI. 30.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével, a társasház alapító okiratban a szomszédos, Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa javára

biztosított elővásárlási jogra tekintettel hozzájárul a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti ingatlanon található Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó, a társasházi alapító okiratban 5.4 és 5.3 számmal megjelölt 82,85 m² területű terasz és 2,77 m² alapterületű lépcső értékesítéséhez Ibrahimkhail Yema Ede, a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. I/2. szám alatti lakás bérlője részére.

2. Az ingatlan vételárát a képviselő-testület 19.614.000,-Ft-ban állapítja meg.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy az kizárólag a Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú önkormányzati bérlakás értékesítésével egyidejűleg kerülhet aláírásra.
4. A képviselő-testület felkéri az alpolgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2022. szeptember 30.

Felelős: Vozár Péterné alpolgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2022. június 20.

Vozár Péterné
alpolgármester