



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. április 29-i rendes ülésére

Tárgy:

Vagyongazdálkodási ügyek II.

Előterjesztő:


.....
Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Dr. Mukics Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Dr. Németh-Papp Katalin osztályvezető
Vagyongazdálkodási Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. 350/2025. (X.29.) számú Képviselő-testületi határozat módosítása – Esztergályhorváti, Deák Ferenc utca 19. szám alatti ingatlan értékesítése

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 350/2025. (X.29.) számú határozatával döntött arról, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, 8742 Esztergályhorváti, Deák Ferenc utca 19. szám alatt, Esztergályhorváti belterület 126 hrsz-on található kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében kívánja értékesíteni. Az induló vételárként ekkor 7.554.000,-Ft került meghatározásra (1. számú melléklet - 350/2025. (X.29.) számú Képviselő-testületi határozat).

A pályázat több alkalommal is kiírásra került a meghatározott vételáron, azonban érvényes ajánlat nem érkezett a felhívásra.

Ezen körülmény, továbbá az ingatlanon található lakóépület állagromlása, valamint a Tisztelt Képviselő-testület döntése óta eltelt 6 hónap nyomán az előző döntés alapjául szolgáló értékbecslés felülvizsgálata történt meg. Az aktualizált szakvéleményében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő az ingatlan értékét 4.620.000,-Ft-ban határozta meg (2. számú melléklet – Értékbecslés).

Emiatt javasolt az előző, a tárgykörben született határozat felülvizsgálata, módosítása.

II. Keszthely, Móra Ferenc utca 50. szám alatti (3114/9 hrsz) és Keszthely, Kossuth Lajos utca 10/A. (573/2 hrsz) ingatlanok cseréje

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely belterület 3114/9 hrsz-ú, kivett táborhely megjelölésű, természetben Keszthely, Móra Ferenc utca 50. számon található ingatlan. Az MST-PROIMMO-PROJEKT Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1139 Budapest, Petneházy utca 54-56. 2. em. 35. ajtó, képviseli: Soós Mihály ügyvezető) (továbbiakban: Társaság) tulajdonában van a Keszthely belterület 573/2 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, Keszthely, Kossuth Lajos utca 10/A. szám alatti ingatlan (3. számú melléklet – Térképek, tulajdoni lapok).

Az Önkormányzat településüzemeltetési kötelező feladatának kíván eleget tenni (2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pont), parkoló létesítését kívánja megvalósítani, melynek kiindulópontja volt az Önkormányzat és az MST között 2025. szeptember 29. napján létrejött csereszerződés. Ezen szerződés eredményeképpen az Önkormányzat tulajdonába került a Keszthely belterület 578 hrsz-ú ingatlan, melyért cserébe Társaság tulajdonába kerültek a Keszthely 2805/73, valamint 2805/89 hrsz-ú ingatlanok (4. számú melléklet – Csereszerződés).

Ezen csereügylet a felek akaratának megfelelően teljességbe ment, amelyben meghatározottak szerint felek folytatták tárgyalásaikat és együttműködésüket a társaság tulajdonában álló Keszthely 573/2 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonába kerülése iránt.

A tárgyalások során kialakult közös álláspontként, hogy az Önkormányzat a Társaság ingatlanáért cserébe felajánlaná a Keszthely belterület 3114/9 hrsz-ú, a köztudatban Castrum Campingként meglévő ingatlanának telekalakítás után létrejövő összesen 1,4 hektár nagyságú részét (5. számú melléklet – Változási vázrajz, HÉSZ térkép). Az ingatlanra egyszerre több építési övezet is vonatkozik a helyi építési szabályokról szóló rendelet besorolása alapján, ezért egy helyrajzi szám alatti ingatlanként nem alakítható ki. A cserével érintett társaság a cserébe ajánlott ingatlanokat elfogadta azzal a feltétellel, hogy azokat dologösszességként tekintik a felek, csak együttes átruházásuk esetén jöhet létre a csere. Az Önkormányzat hosszú távú terveinek nem

része a terület beépítése, ellentétben a városközponti 573/2 hrsz-ú, korábban is önkormányzati tulajdonú ingatlannal.

Az előkészítő eljárás keretében megtörtént az INKER Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. képviseletében eljáró Bojtor László (8547 Balatonmária, Bajcsy-Zsilinszky u. 209.) ingatlanforgalmi értébecslő felkérése az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására, aki a változási vázrajz alapján létrejövő, jelenleg még az ingatlan-nyilvántartásban nem létező két ingatlan, a 3114/23 hrsz-ú esetén 195.200.000,-Ft + ÁFA, míg a 3114/24 hrsz-ú esetén 311.500.000,-Ft + ÁFA értéket állapított meg. Az 573/2 hrsz-ú ingatlan esetében 332.000.000,-Ft + ÁFA összeg szerepelt értébecslésében (6. számú melléklet – Bojtor László értébecslései). Ezen szakvélemények alapján a Társaságnak a csere során fennálló értékkülönbözetre tekintettel 174.700.000,-Ft + ÁFA fizetési kötelezettsége keletkezne az Önkormányzat részére.

A felek tárgyalásai kapcsán felkérésre Fehér Györgyi (8360 Keszthely, Deák Ferenc utca 63/A. I/3.) szakértő is elvégezte a Keszthely 3114/9 hrsz-ú, valamint a Keszthely 573/2 hrsz-ú ingatlanok forgalmi értékének meghatározását. A szakvéleményben a 3114/9 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 2.400.000.000,-Ft + ÁFA összegben állapította meg. Ez az értébecslés az ingatlan-nyilvántartás szerinti teljes ingatlanra vonatkozik, és nem a későbbi, a hatósági eljárás eredményeként létrejövő a csere tárgyát képező ingatlanokra. Az értébecslés az 573/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 292.000.000,-Ft + ÁFA összegben határozta meg. (7. számú melléklet – Fehér Györgyi értébecslései). Szükséges megjegyezni, hogy az ingatlanon a közhiteles nyilvántartásban szereplő gazdasági épület a valóságban nincs meg, így az ingatlan kivett, beépítetlen területnek minősül, a változás átvezetése iránt intézkedni szükséges.

A csereügylet során alkalmazandó, a cserével érintett ingatlanok forgalmi értékei meghatározása alapjául, a képviselő-testületi döntéshez értébecslői adatok fogadhatóak el az egyes ingatlanokra vonatkozóan. Az ügylet jóváhagyása iránti kormányhivatali eljárás tárgya annak vizsgálata, fennáll-e az értékarányosság a cserélt vagyonelemek között.

Felek tárgyalásaik során az Önkormányzat által felajánlott, a telekalakítás eredményeként létrejövő önkormányzati tulajdonú Keszthely 3114/23 hrsz-ú és Keszthely 3114/24 hrsz-ú ingatlanok kapcsán a szakértő véleményben meghatározott értéket elfogadták.

A társaság által felajánlott, magántulajdonú Keszthely 573/2 hrsz-ú ingatlan kapcsán két szakértő véleményben meghatározott érték eltérő, amely nem jelentős. A szakértői véleményekkel szemben aggály nem merült fel, azokat a felek nem tartják aggályosnak.

Az előkészítő tárgyalások alapján az ingatlanok cseréje érdekében a felek az alábbiak szerint tudnák a csere szerződés feltételeit elfogadni:

Felek az önkormányzati tulajdonú, a telekalakítás eredményeként létrejövő Keszthely 3114/23 hrsz-ú és Keszthely 3114/24 hrsz-ú ingatlanok csere során alkalmazandó forgalmi értékét a mellékelt szakértői vélemény adataival egyezően fogadják el.

A társaság tulajdonában álló Keszthely 573/2 hrsz-ú ingatlan csere során alkalmazandó forgalmi értékét az értébecslések adatai alapján számított számtani átlagnak megfelelően, 312.000.000,-Ft + ÁFA összegben fogadják el. Bojtor László 332 000 000,-Ft + ÁFA és Fehér Györgyi 292 000.000,-Ft + ÁFA értébecslései adatai alapján számított számtani átlaga szerinti összeg 312.000.000,-Ft + ÁFA.

Ezen a cserével érintett ingatlanok forgalmi értékeire tekintettel értékkülönbözlet áll fenn, amely megtérítése iránt az MST-PROIMMO-PROJEKT Kft. értékkülönbözlet megfizetése jogcímen 194 700 000 + ÁFA, azaz 247 269 000 forint összeget köteles megfizetni az Önkormányzat részére. **Ezen összeg hasznosulásához azon garancia elfogadását is javasoljuk, hogy az ne működésre, hanem fejlesztésre kerüljön felhasználásra.**

A 3114/9 hrsz-ú ingatlan megosztása után új helyrajzi számra kerülő, tervezett 3114/23, valamint 3114/24 hrsz-ú ingatlanok kialakítására irányuló eljárásban tulajdonosi jogok gyakorlása a Vagyonrendelet alapján polgármesteri hatáskör (Vagyonrendelet 14. § (1) bekezdés i) pontja), azonban ennek jóváhagyásához is kérjük a Tisztelt Képviselő-testület támogatását.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-a rendelkezik a Magyar Állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási jogáról, amennyiben helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan kerül értékesítésre. Az ezen jogosultság gyakorlására felhatalmazott szerv nemleges nyilatkozatának kiadásával megy végbe az ügylet, legkésőbb a megjelölt 35 napos határidő leteltével.

Emellett a csereszerződés kormányhivatali jóváhagyást követően hatályosul, az ezen eljárásban szükséges nyilatkozatok megtételéhez is kérjük a Tisztelt Képviselő-testület felhatalmazását.

*A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. §-a szerint: 108/A. § * (1) * A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:*

a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és

c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

*(2) * Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megovalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.*

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm.rendelet vonatkozó szabályozása:

2. § (1) Az eljárás kérelemre indul, az eljárást a helyi önkormányzat kezdeményezi.

(...)

(3) Ha a szerződésből nem állapítható meg, hogy az értékarányosság fennáll-e, annak igazolása érdekében a kérelemhez mellékelni kell:

a) az egyes vagyontárgyak értékét igazoló szakértői véleményt,

b) önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében a vagyonkataszter nyilvántartás kivonatát, vagy

c) a felek által beterjesztett egyéb bizonyítékokat.

4. § A kormányhivatal a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a csereügylet megfelel-e az Möt. 108/A. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

5. § (1) A csereügylet jóváhagyásról a kormányhivatal egyszerűsített határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg a csereszerződés valamennyi példányát záradékkal látja el.

Ezen felül természetesen a Tisztelt Képviselő-testület dönthet úgy is, hogy nem kívánja támogatni a csereügyletet. Ezen álláspontot is javasolt határozati formában kimondani.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az I. számú határozati javaslatot, valamint a II. számú határozati javaslat változatai („A” és „B”) közül **egy**et elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat I.
..../2026. (IV. 29.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek II.” 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 következőket rendeli el:
2. Az Önkormányzat tulajdonát képező, 8742 Esztergályhorváti, Deák Ferenc utca 19. szám alatti 126 hrsz.-ú, 3011 m² területű „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlan versenyeztetési eljárás keretében kívánja értékesíteni úgy, hogy az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 4.620.000,-Ft-ban kerüljön meghatározásra.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.
4. A Képviselő-testület jelen határozatával módosítja 350/2025. (X.29.) számú határozatát.

Határidő: pályázat kiírására: 2026. május 15.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Határozati javaslat II.
..../2026. (IV. 29.) számú képviselő-testületi határozat

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

A./ változat

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés c) pontja, és a helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm.rendelet alapján hozzájárul az MST-PROIMMO-PROJEKT Kft. (székhely: 1139 Budapest, Petneházy utca 54-56. 2. em. 35. ajtó, képviseli: Sós Mihály ügyvezető) 1/1 tulajdonát képező Keszthely 573/2 hrsz-ú (4710 m² területű) „kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű, valamint a Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Keszthely 3114/9 hrsz-ú (3 ha 5318 m² területű) ingatlan megosztása után létrejövő, Keszthely belterület 3114/23 hrsz-ú (3827 m² területű), valamint a Keszthely belterület 3114/24 hrsz-ú (1 ha 180 m² területű) „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanok cseréjéhez az alábbi feltételekkel:
 - i. Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező, a telekalakítási eljárás eredményeként az ingatlannyilvántartásba Keszthely 3114/23 hrsz alatt bejegyzésre kerülő ingatlan forgalmi értékét 195.200.000,- Ft + ÁFA, a Keszthely 3114/24 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 311.500.000,-Ft + ÁFA összegben, a szakvélemény adataival egyezően kerül megállapításra;

- ii. az Önkormányzat a csere ingatlanként felajánlott, Keszthely 573/2 hrsz-ú magántulajdonú ingatlan értékét a szakvélemény adataitól eltérően attól alacsonyabb összegben 312.000.000,- Ft + ÁFA összegben fogadja el;
 - iii. az MST-PROIMMO-PROJEKT Kft. fennálló értékkülönbötet megfizetése jogcímen 194 700 000 + ÁFA, azaz bruttó 247 269 000 forint összeget köteles megfizetni az Önkormányzat részére.
2. Az Önkormányzat a cserével eleget kíván tenni a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 2. pontjában meghatározott kötelező feladatának (településüzemeltetés – gépjárművek parkolásának biztosítása). Az átruházásra kerülő önkormányzati tulajdonú ingatlanok építési telek besorolásúak, az Önkormányzat terveiben nem szerepel beépítésük.
 3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés fentiek szerinti előkészítésére, aláírására, és a csereügylet Zala Vármegyei Kormányhivatal által történő jóváhagyására irányuló, valamint a Magyar Állam elővásárlási jogára vonatkozó eljárásban a kérelem benyújtására, valamint a jogügylet lebonyolításával kapcsolatos további intézkedések megtételére és dokumentumok aláírására.
 4. A Képviselő-testület támogatja, hogy az MST-PROIMMO-PROJEKT Kft. által jelen jogügylet keretében megfizetett különbötet az Önkormányzat költségvetésének fejlesztési célú tartalékát képezze, továbbá felkéri a polgármestert a költségvetési rendelet előirányzat-módosítására.

B./ változat

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével az MST-PROIMMO-PROJEKT Kft. (székhely: 1139 Budapest, Petneházy utca 54-56. 2. em. 35. ajtó, képviseli: Sós Mihály ügyvezető) 1/1 tulajdonát képező Keszthely 573/2 hrsz-ú (4710 m² területű) „kivett gazdasági épület, udvar” megjelölésű, valamint a Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Keszthely 3114/9 hrsz-ú (3 ha 5318 m² területű) ingatlan megosztása után létrejövő, Keszthely belterület 3114/23 hrsz-ú (3827 m² területű), valamint a Keszthely belterület 3114/24 hrsz-ú (1 ha 180 m² területű) „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanok cseréjéhez nem járul hozzá.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az érintett tájékoztatására.

Határidő: tájékoztatásra 2026. május 15.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Keszthely, 2026. április 27.

Dr. Tóth Gergely
polgármester