



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2026. május 27-i rendes ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek I.

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. A Keszthely, Móra Ferenc utca 50. szám alatti (3114/9 hrsz) ingatlanból kialakított 3114/23 és 3114/24 hrsz-ú, valamint a Keszthely, Kossuth Lajos utca 10/A. (573/2 hrsz) ingatlanok cseréje

Jelen tárgyú ügy Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete munkaterve szerinti előző, 2026. április 30. napján tartott rendes ülésén már előterjesztésre került.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 47. § (2) bekezdése, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X.22.) önkormányzati rendelete (SZMSZ) 25. § (4) bekezdése alapján azonban ezen ügyben a Tisztelt Képviselő-testület nem hozott érvényes döntést:

Mötv. 47. §:

„(...)

(2) A javaslat elfogadásához az egyszerű többséget igénylő javaslat esetén a jelen levő önkormányzati képviselők, minősített többséget igénylő javaslat esetén az önkormányzati képviselők több mint a felének igen szavazata szükséges. A betöltetlen önkormányzati képviselői helyet a határozatképesség szempontjából betöltöttnek kell tekinteni.”

SZMSZ 25. §:

„(...)

(4) A javaslat elfogadásához a jelenlevő képviselők több mint felének igen szavazata szükséges.”

Azonban az előterjesztés módosítása, felülvizsgálata nem indokolt, tartalmának, és az abból következő határozati javaslatnak elfogadása továbbra is javasolt az alábbiak szerint:

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 (1. 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 (2. számú melléklet – Csereszerződés).

Ezen csereügylet a felek akaratának megfelelően teljesedésbe 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 (3. 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 ingatlanal.

Az előkészítő eljárás keretében megtörtént az INKER Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. képviseletében eljáró Bojtor László (8547 Balatonmária, Bajcsy-Zsilinszky u. 209.) ingatlanforgalmi értékbecslő 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 értékbecslésében (4. számú melléklet – Bojtor László értékbecslései). 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 értékbecslés az ingatlan-nyilvántartás szerinti teljes ingatlanra vonatkozik, és nem a későbbi, a hatósági eljárás eredményeként létrejövő a csere tárgyát képező ingatlanokra. Az értékbecslés az 573/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 292.000.000,-Ft + ÁFA összegben határozta meg. (5. számú melléklet – Fehér Györgyi értékbecslései). 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 értékbecslői 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 tudnak 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 értékbecslések 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 értékbecslései 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 vagyontárgy 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.

II. Keszthely, Vásár tér 10/A. VIII. em. 26. szám alatti lakás nyilvános pályázaton történő értékesítése

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Vásár tér 10. A. LH.8 EM./26. szám alatt található Keszthely belterület 2805/38/A/63 hrsz-ú, lakás rendeltetésű ingatlan. Az összkomfortos lakás területe 58 m² (6. sz. melléklet – Tulajdoni lap, VIII. emeleti alaprajz). A tárgyi ingatlan Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: *Elidegenítési rendelet*) alapján nem tartozik az el nem idegeníthető ingatlanok közé (*Elidegenítési rendelet* 5/A. §, 1. melléklet).

Az előkészítő eljárás keretében megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérése az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki azt 26.800.000,-Ft összegben határozta meg. Véleményének alapja, hogy a lakás korszerűsítése csak nagyobb pénzügyi ráfordítással lehetséges (7. sz. melléklet – Szakértői vélemény).

A tárgyi lakás az Elidegenítési rendelet 7. §-a szerint elővásárlási joggal nem érintett, mivel megüresedett, és bérbeadás útján nem hasznosítandó.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott főszabályként az önkormányzati vagyon elidegenítése csak nyilvános versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet.

A fentiekben leírtak figyelembevételével javaslom az ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő elidegenítését. A pályázat induló vételára 26.800.000,-Ft.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
..../2026. (V. 27.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek I.” 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, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (1) bekezdés c) pontja, és a helyi önkormányzat által kötött csereügyletbe 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 értékkülönbözete 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 különbözet az Önkormányzat költségvetésének fejlesztési célú tartalékát képezze, továbbá felkéri a polgármestert a költségvetési rendelet előirányzat-módosítására.

Határidő: tájékoztatásra 2026. június 15.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Határozati javaslat II.

..../2026. (V. 27.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek I.” 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 8360 Keszthely, Vásár tér 10. A. LH.8 EM./26. szám alatti Keszthely belterület 2805/38/A/63 hrsz-ú, 58 m² területű lakás rendeltetésű ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani az alábbi feltételekkel:
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 26.800.000,-Ft.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: pályázat kiírására 2026. június 15.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Dr. Németh-Papp Katalin vagyongazdálkodási osztályvezető)

Keszthely, 2026. május 11.

Dr. Tóth Gergely
polgármester