



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. január 28-ai soron következő ülésére

*Tárgy:*

**Vagyonhasznosítási ügyek**

*Előterjesztő:*

.....  
**Nagy Bálint**  
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!

A képviselő-testület által második fordulóban 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció végrehajtása során újabb ingatlanok tekintetében jutott az előkészítő munka abba a stádiumba, amikor a tulajdonos, Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntése szükséges a hasznosítás irányának és módjának meghatározásához, továbbá érkeztek olyan befektetői ajánlatok, melyek elbírálása a tulajdonosi jogkörrel rendelkező képviselő-testület hatáskörébe tartoznak. Az előterjesztésben szereplő ingatlanok mindegyikénél a tulajdonjog átruházásával történő hasznosításról korábban már döntött a képviselő-testület, így most a döntés a vételár meghatározását, valamint a hasznosítás módját illetően szükséges.

## I.

### Keszthely, Pál u. 24-26. sz. alatti ingatlan hasznosítása

A keszthelyi 1970 hrsz-ú ingatlannal szomszédos ingatlan tulajdonosának vételi szándéknyilatkozata alapján indult meg a hasznosítás folyamata, melynek elsődleges feltétele volt az ingatlanon található romos épületek bontása. Erre a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatal Építésügyi, Hatósági, Gyámügyi és Igazságügyi Osztálya ZA-01D/EU/656-10/2019. sz. határozatával engedélyt adott, a bontási munkálatokra, valamint az épületek ingatlan-nyilvántartásban történő kivezetésére sor került.

Ezt követően a képviselő-testületi határozat értelmében – tekintettel a telek nagyságára – az 1959 m<sup>2</sup> területű ingatlan megosztására vonatkozó telekalakítási eljárás megindítására került sor, melynek keretében a mellékelt vázrajz szerint – a vonatkozó szabályozási tervnek megfelelően két telek kialakítására került sor. A telkek közül egyik a Pál utcára közvetlenül, a másik nyeles telekként kapcsolódik. A telekalakítás során a keleti oldalon a jövőben megnyitásra kerülő utca e telket érintő szakaszának lejegyzése is megtörtént.

Az eljárás alapján két, lakóház építésére alkalmas telek alakult ki, melyek közül a keleti oldalon található telekrész a megvalósuló utcanyitást követően ugyancsak megosztható. (1. sz. melléklet – *Változási vázrajz, HÉSZ előírások és szabályozási terv*)

A földhivatali eljárás megindításával párhuzamosan a tulajdonosi döntés előkészítése érdekében a pályázati eljárás során kiválasztott Multi Mobility Immobile Bt. képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő megbízására került sor, aki a most már két ingatlan forgalmi értékét az 1970/1 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 11.822.047,- Ft+ÁFA-ban (bruttó 15.014.000,- Ft), az 1970/2 hrsz-ú telek esetében 16.924.409,- Ft+ÁFA-ban (bruttó 21.494.000,- Ft) állapította meg. Az ingatlanok építési teleknek minősülnek, így az értékesítés során ÁFA-fizetési kötelezettség keletkezik. (2-3. sz. melléklet – *Szakértői vélemények*)

A földhivatali eljárás lezárásával kialakuló ingatlanok tekintetében – a Magyar Állam kivételével - elővásárlási jog semmilyen vonatkozásban nem áll fenn, ezért az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban – Rendelet) 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítését – ha törvény kivételt nem tesz – nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére indokolt.

Az ingatlanok nyílt pályázati eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását, induló vételárként kerekítve az 1970/1 hrsz-ú ingatlannál a 11.850.000,- Ft+ÁFA, míg az 1970/2 hrsz-ú ingatlannál 16.930.000,- Ft+ÁFA összegre kerekítve javasolom megállapítani.

## II. Keszthely, Szalasztó u. 20. sz. alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 97/2017. (IV.27.) sz. határozatában döntött a tárgyi ingatlan versenytárgyalás útján történő hasznosításáról. (4. sz. melléklet – *Határozat kivonat*)

Az eltelt időszakban a bentlakó bérlő kiköltöztetése megtörtént, a képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete módosításával az ingatlant kivette a nem elidegeníthető ingatlanok köréből.

A Keszthely, Szalasztó u. 20. sz. alatti, 2052 hrsz-ú ingatlan a Szalasztó utca északi oldalán elhelyezkedő, 964 m<sup>2</sup> nagyságú több épületből álló, korábban 8 bérlakást és melléképületeket magában foglaló, összesen 318 m<sup>2</sup> alapterületű épületegyüttes. (5. sz. melléklet – *Tulajdoni lap, térképmásolat*)

A bérlők más lakásban történő elhelyezését vagy kiköltözését követően az épületek egyébként sem korszerű minőségű állaga rohamos hanyatlásnak indult, több alkalommal hajléktalanok vették birtokukba.

Az ingatlan északi részén a szabályozási terv értelmében a terület belső feltárása érdekében a Katona József utcát a Rákóczi térrel összekötő út nyitására kerül sor, ennek érdekében a telekből az út céljára a hasznosítás során terveknek megfelelő ingatlanrész lejegyzésre kerül. (6. sz. melléklet – *Szabályozási terv kivonat*)

Az elmúlt év végén a hódmezővásárhelyi székhelyű, nagykereskedelmi tevékenységgel foglalkozó vállalkozó, Miklós Zoltán árverés útján megvásárolta a szomszédos, Szalasztó u. 18. szám alatti ingatlant. A személyes egyeztetések során jelezte, hogy az ingatlanon tervei szerint egy áruház és parkoló megépítését tervezi. Az ingatlan és környezete adottságait megismerve vételi szándéknyilatkozattal élt a Szalasztó u. 20. sz. alatti ingatlanra, mert – tájékoztatása szerint – a két ingatlan összevonásával egy komolyabb, többlakásos exkluzív lakó- vagy üdülő épületegyüttest valósítana meg.

A tulajdonosi döntés előkészítése érdekében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő megbízására került sor, aki az ingatlan forgalmi értékét 28.036.000,- Ft-ban állapította meg. (7. sz. melléklet – *Szakértői vélemény*)

A Rendelet I. pontban hivatkozott 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítése – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. Ez esetben sem áll fent e főszabályt kizáró ok, ezért ugyancsak nyílt pályázati eljárás keretében javaslom az ingatlan tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását, induló vételárként kerekítve 28.050.000,- Ft összeget megállapítani.

### III. Keszthely 2805/35 hrsz-ú ingatlan (volt pakuratároló) hasznosítása

A képviselő-testület 253/2020. (IX. 24.) sz. határozatával döntött a tárgyban szereplő ingatlan hasznosításáról, melynek induló vételáraként 16.200.000,- Ft-ot határozott meg. (8. sz. melléklet – *Képviselő-testületi határozat*)

A hirdetmény 2020. október 13-án közzétételre került Keszthely Város Honlapján, a helyi és megyei sajtóban, valamint az ingatlan.com hirdetési felületen.

Az ingatlan speciális jellegére, a korlátozott befektetői körre tekintettel a szokásosnál lényegesen hosszabb pályázati határidő került rögzítésre, mely 2020. december 15-e volt.

Alacsony érdeklődés mutatkozott az ingatlan iránt, határidőn belül nem érkezett érvényes ajánlat.

A határidő lejártát követően, 2020 december 17-én érkezett egy vételi ajánlat a TETŐ-TOP Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (8360 Keszthely, Rezi út 9.) képviseletében Sós Mihály ügyvezető részéről, melyet a pályázat keretében kívánt benyújtani, leveléhez mellékelte az 1.000.000,- Ft szerződési biztosíték átutalásáról szóló igazolást. (9. sz. melléklet – *Vételi ajánlat*)

A pályázatot értékelő bizottság megállapította, hogy a TETŐ-TOP Kft. pályázata annak határidőn túl történő benyújtása miatt érvénytelen, további ajánlat nem érkezett, így a pályázatot eredménytelennek nyilvánította.

Az ajánlattevő az erről szóló tájékoztatást megkapta, ennek ellenére ajánlatát fenntartotta, annak érvényességét kiterjesztette 2021. február 28-ig és kérte annak változatlan tartalommal történő elfogadását. (10. sz. melléklet – *Nyilatkozat*)

Fentiekre tekintettel az ingatlan mielőbbi hasznosítása érdekében javaslom eltekinteni az ismételt versenyeztetési eljárás lefolytatásától, ezzel egyidejűleg kezdeményezem az ingatlan tulajdonjog átruházása keretében a TETŐ-TOP Kft-vel történő adásvételi szerződés megkötését.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

#### **Határozati javaslat I.** **..../2021. (I. 28.) 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, Pál u. 24. és 26. sz. alatti, a telekalakítási eljárás lezárását követően kialakuló keszthelyi 1970/1 hrsz-ú 670 m<sup>2</sup> nagyságú, valamint az 1970/2 hrsz-ú 1214 m<sup>2</sup> nagyságú telek ingatlanokat versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlanok meghirdetésre kerülő induló vételára:
  - az 1970/1 hrsz-ú telek vonatkozásában bruttó 11.850.000,- Ft+ÁFA,
  - az 1970/2 hrsz-ú telek esetében bruttó 16.930.000,- Ft+ÁFA.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. február 28.

Felelős: Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

**Határozati javaslat II.**  
**..../2021. (I. 28.) 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, Szalasztó u. 20. sz. alatti, 2052 hrsz-ú ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.  
Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 28.050.000,-Ft.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. március 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

**Határozati javaslat III.**  
**..../2021. (I. 28.) 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, valamint 21. § (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a Keszthely 2805/35 hrsz-ú 890 m<sup>2</sup> nagyságú telekingatlant a TETŐ-TOP Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (8360 Keszthely, Rezi út 9.) részére értékesíti 16.200.000,- Ft vételáron.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. február 28.

Felelős: Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2021. január 15.

Nagy Bálint  
polgármester