



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. február 25-ei soron következő ülésére

Tárgy:


Vagyonhasznosítási ügyek - az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)

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 241/2020. (X. 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. Érkeztek továbbá olyan befektetői ajánlatok, melyek elbírálása a tulajdonosi jogkörrel rendelkező képviselő-testület hatáskörébe tartozik. Az előterjesztésben szereplő ingatlan tulajdonjog átruházásával történő hasznosításról korábban már döntött a képviselő-testület, így most a döntés a vételár meghatározását, valamint a hasznosítás módját illetően szükséges.

Keszthely, Kossuth Lajos u. 31. sz. alatti ingatlan hasznosítása

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 31. sz. alatti ingatlan két, egyrészt a Kossuth Lajos utcára, másrészt pedig a Városház utcára néző épületegyüttesből áll. Korábban a sétáló utcára néző ingatlanrészben három üzlet, a Városház utcai szárnyban négy önkormányzati bérlakás került kialakításra összesen 387 m² beépített alapterületen. Az 1064 hrsz-ú, 461 m² nagyságú telken található ingatlan társasház, melyben a többségi önkormányzati tulajdon mellett a pincében kialakított vendéglátóhely magántulajdonban van.

Az ingatlan hasznosítására elsőként a szomszédos, Kossuth Lajos u. 29. sz. alatti épületcsoportot megvásároló gazdasági társaság tett javaslatot azzal az indokkal, hogy a két ingatlan együttesen, azonos városképi koncepció keretében újulhasson meg.

A képviselő-testület elsőként 22/2020. (I. 31.) sz. határozatában döntött arról, hogy az ingatlanban nem kívánja a lakásbérleti jogviszony fenntartását és felkérte a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft-t a bérlő cserelakás formájában történő elhelyezésére, mely által elkezdődött az ingatlan tulajdonjog átruházásával történő hasznosításának előkészítése (1. számú melléklet).

Az előkészítés folyamatában a bérlő a részére felajánlott cserelakást elfogadta, bérleményét bérbeadó részérő átadta, míg azonban a vendéglátóhely tulajdonosa az egység felszámolásáért igényelt kártérítésre felajánlott összeget nem fogadta el, a vele folytatott tárgyalások nem vezettek eredményre.

Ezzel párhuzamosan, elsőként 2020 áprilisában, majd novemberben Ladnai Tamás 8380 Hévíz, Dr. Babócsay u. 52. sz. alatti lakos vállalkozó megkereséssel élt az önkormányzat felé az ingatlan hasznosítására, melyben egy korszerű, városszépítő ingatlan építésére tett ajánlatot, a vételár ellentételezéseként a beruházás részeként megépülő üzlethelyiség, később lakás tulajdonjogát ajánlotta fel. (2. sz. melléklet – Ajánlatok)

A hasznosítás előkészítése érdekében az önkormányzat által megbízott Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét 57.688.000,-Ft-ban állapította meg, ebből a telek értékét 9.681.000,-Ft-ban határozta meg. (3. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban – Rendelet) 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. (4. sz. melléklet – Jogsabálykivonatok)

A hasznosításra vonatkozó döntés meghozatalakor szükségesnek tartom az alábbi szempontok figyelembevételét:

- az ingatlan nagyarányú beépítettsége miatt a beruházás költségeit jelentősen emelik az épületek bontásából és elszállításából adódó költségek;
- az ingatlanforgalmi értékbecslés tárgya kizárólagosan az önkormányzat tulajdonában álló társasházi egységekre terjedt ki, ily módon a megvalósítás során számolni kell a magántulajdonú ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére fordítandó költségekkel is;
- az önkormányzatnak biztosítékkal kell rendelkeznie arra, hogy egyrészt az épületek bontására sor kerül, másrészt a fejlesztés belátható időn belül megvalósul, mely által az ingatlan nem jut a szomszédos, Kossuth Lajos u. 29. sz. alatti ingatlanéval azonos sorsra.

Mindezekre tekintettel javaslom az ingatlan tulajdonjog átruházásával, versenyeztetési eljárás keretében történő hasznosítását. Induló vételárként kerekítve 57.700.000,-Ft-ot javaslom meghatározni. Figyelemmel az érvényes ajánlatban foglaltakra javaslom, hogy a pályázati kiírásban kerüljön rögzítésre az ingatlan beépítésének határideje, legfeljebb három éves időtartamban, továbbá a képviselő-testület adjon lehetőséget a vételár egy részének természetben – pl. a beépítés során létrejövő ingatlan formájában - történő törlesztésére azzal a feltétellel, hogy ez esetben az önkormányzat a tulajdonjogát a vételár egészének teljesítéséig fenntartja.

A házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a képviselő-testületi döntés alapján nem elidegeníthető ingatlanok körét. Ezek között szerepelnek azok az önkormányzati vagyongazdálkodás szempontjából stratégiai jelentőségű ingatlanok, melyekben többnyire az önkormányzat tulajdonában álló helyiségbérlemények találhatóak. Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanban található helyiségek bérbeadás útján – figyelemmel műszaki állapotukra – gazdaságosan nem hasznosíthatók, ezért indokolt a rendelet módosításával az ingatlanok az el nem idegeníthető ingatlanok köréből történő kivétele.

Ezzel egyidejűleg javaslom az 1. mellékletből azon házingatlanok törlését is, melyeket a képviselő-testület a 192/2020. (VI. 25.) sz. határozatával elfogadott vagyongazdálkodási koncepció II/C. Mellékletében hasznosításra kijelölt, így a Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlanban található lakásokat is.

A rendelet-tervezethez kapcsolódó előzetes hatásvizsgálat és indokolás az előterjesztés 1. sz. mellékletét képezi.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.

...../2021. (II. 25.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek - az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján

az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó kezdeményezést elfogadja.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a rendeletervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.

..../2021. (II. 25.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek - az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” 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 figyelembevételével a Keszthely, Kossuth Lajos u. 31. sz. alatti 1064 hrsz-ú, 461 m² területű telken nyilvántartott társasházban a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanokat – 1064/A/1, 1064/A/2, 1064/A/3, 1064/A/4, 1064/A/5, 1064/A/6 és 1064/A/7 hrsz. – együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja értékesíteni.
2. Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 57.700.000,- Ft. Az ajánlattevőnek a kiíró lehetőséget biztosít a vételár részben (legfeljebb 80% erejéig) csereingatlannal történő teljesítésére.
3. Az értékesítés feltétele, hogy a pályázó vállalja az ingatlan hasznosítása keretében a meglévő épületek esetleges elbontását követően, annak a szerződéskötéstől számított három éven belül történő beépítését. Ennek biztosítékeként a használatbavételi engedély megszerzéséig, legkésőbb a szerződést követő három éves időtartamra Keszthely Város Önkormányzata fenntartja az ingatlanok tulajdonjogát.
4. A beérkezett ajánlatok értékelését és az értékesítés feltételeinek meghatározását a képviselő-testület saját hatáskörben fenntartja, így felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére, valamint a beérkezett érvényes ajánlatok képviselő-testület elé történő betérjesztésére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. március 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2021. február 23.

Nagy Bálint
polgármester

RENDELET-TERVEZET
Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2021. (II. ...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló
31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, 107. §-ában, 109. § (4) bekezdésében és 143. § (4) bekezdés i) pontjában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés b) és c) pontjában, 5. § (4) bekezdésében, 6. § (6) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 54.§ (1), (3) valamint 58.§ (2), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el.

1. § A Rendelet 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
2. § (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) Jelen rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Nagy Bálint
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Képviselő-testületi döntés alapján nem elidegeníthető ingatlanok

Sor-sz.	Hrsz	Utca, házsám	Lakások és hozzátartozó helyiségek db.	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek db.	Megjegyzés
1.	1127	Bakacs u. 10.		5	2
2.	620	Fő tér 4.		2	2
3.	2036	Kastély u. 4.	3		2
4.	2037	Kastély u. 6.	1		2
5.	2037	Kastély u. 8.	2		2
6.	540	Kisfaludy u. 2.	4	2	2, 3
7.	1156	Kossuth L. u. 1.		3	2
8.	543	Kossuth L. u. 2.	6	5	2, 3
9.	1155	Kossuth L. u. 3.	6	2	2, 3
10.	1154	Kossuth L. u. 5.	4	4	2
11.	573	Kossuth L. u. 10.		5	2, 3
12.	574/1	Kossuth L. u. 12.		5	2, 3
13.	1122	Kossuth L. u. 13.		2	2
14.	599	Kossuth L. u. 20.		2	2, 3
15.	600	Kossuth L. u. 22.	10	7	2, 3
16.	607	Kossuth L. u. 24.		4	2, 3
17.	608	Kossuth L. u. 26.		1	2
18.	616	Kossuth L. u. 30.	4	7	2, 3
19.	1063/1	Kossuth L. u. 33.		1	2
20.	1042	Kossuth L. u. 41.	6	2	2
21.	774/10	Kossuth L. u. 42.	irodaház		2
22.	1041/2	Kossuth L. u. 43.	8	3	2
23.	1040	Kossuth L. u. 45.	irodaház		2
24.	449	Lovassy u. 2.	4	2	2, 3
25.	4810/1-2	Lőtéri út 1-23. (páratlan számozás)	12		1
26.	4069/1	Napsugár u. 8.	24		1
27.	2121	Rákóczi tér 12.		1	2
28.	1992	Sopron u. 2.		5	2, 3
29.	2048	Szalasztó u. 12.		2	2
30.	2040/2	Szalasztó u. 16.		1	2
31.	2055	Szalasztó u. 22.		1	2

Megjegyzés: 1 = épített lakásingatlanok

2 = stratégiai jelentőségű ingatlanok

3 = műemléki védetség alatt álló ingatlanok

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelettervezet címe:	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2021. (II. ...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról (rendelettervezet)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges: A rendelet megalkotása szükséges az önkormányzat vagyonának hasznosítása, ezáltal a belváros arculatának javítása érdekében.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: Nincs				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat	Nem igényel további pénzügyi forrásokat.	

Általános indokolás

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2021. (II. ...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló
31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

A rendelet megalkotása szükséges, mert az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló rendelet 1. mellékletében szerepel az önkormányzat vagyongazdálkodási koncepciójában tulajdonjog átruházásával hasznosítani kívánt Kossuth Lajos u. 31. és Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlan.

Részletes indokolás

1. § - hoz

A Rendelet 1. mellékletének cseréjével törlésre kerül a Kossuth Lajos u. 31. és Széchenyi u. 6. sz. alatti ingatlan a képviselő-testületi döntés alapján nem elidegeníthető ingatlanok köréből.

2. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezések.

KÉRELEM

Alulírott Ladnai Tamás, Hévíz, Dr. Babócsay u. 52. alatti lakos az alábbi kérelemmel fordulok a tisztelt Önkormányzathoz.

Cégeim több társasház építési projektet sikeresen lebonyolítottak Keszthely város területén, különösen a Sétáló utcán, ahol a két legnagyobb épület helyreállítását és kivitelezését is végeztük, amivel szépítettük a várost. Ezt a tevékenységemet továbbra is szeretném folytatni. Látóterembe került a Keszthely, Kossuth Lajos u. 31. (1064.hrsz) ingatlan, amin szeretnék beruházást megvalósítani. Elképzelésem, hogy a földszinten üzleteket alakítanék ki, az emeleti szinteken pedig irodákat, lakásokat.

Elképzelésem a projekt megvalósítására, hogy a felépítmény beruházását saját erőből finanszíroznám, lebonyolítanám. Egy csere formájában az elkészült ingatlanokból előre egyeztetett módon kb. 60 nm²-es teljesen elkészült irodát vagy lakást adnék át az önkormányzat részére.

Az elkészült épülettel vállalnánk, hogy a tőlünk eddig is megszokott minőségben szépítenénk tovább a Sétáló utcát.

Hévíz, 2020. április 30.

Köszönettel:

Ladnai Tamás

2020 NOV 09.

26574

KÉRELEM

KÖZMŰVELÉSI POLIGÁRMESTERI HÍVÓLEVÉL	
6300 Kossuth, Fő tér 1.	
Dátum: 2020 NOV 13.	
Bejelentés szám:	Dokumentáció
2/13669-3,2020.	Polgár

Kpó
R.

Alulírott Ladnai Tamás, Hévíz, Dr. Babócsay u. 52. alatti lakos az alábbi kérelemmel fordulok a tisztelt Önkormányzathoz.

A Kossuth Lajos u. 31. (1064. hrsz.) számú ingatlanra korábban beadott csere ingatlanos, illetve vételi szándékomat fenntartom.

Ezen ingatlannal kapcsolatos információimat kibővítettem. Ezáltal tudomásomra jutott, hogy az ingatlanban van még egy magántulajdon, és az ő tulajdonrészét szintén meg kell vásárolni, illetve felmerülnek még bontási és egyéb költségek is.

Ennek a költségét is szem előtt tartva (amit a tisztelt Önkormányzat is tud) ajánlatom a következő:

Egy 50-55 m²-es korszerű, új lakást tudnék az Önkormányzat részére átadni a magántulajdonban lévő másik tulajdonos kifizetése mellett. Vagy esetleg ezt az összeget tudnám felajánlani az Önkormányzat részére adás-vétel esetén, mivel egy hrsz. alatt van a két tulajdon.

Ez esetben vállalnám egy környezetbe illő, korszerű városszépítő ingatlan létrehozását.

Hévíz, 2020. november 09.

Köszönettel:

Ladnai Tamás

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

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 31.
szám alatti ingatlanokról**

Hrsz.: 1064/A/1

Hrsz.: 1064/A/2

Hrsz.: 1064/A/3

Hrsz.: 1064/A/4

Hrsz.: 1064/A/5

Hrsz.: 1064/A/6

Hrsz.: 1064/A/7

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 31.		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	Társasház	221.-m2 /166.-m2	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító,- és költségalapú módszerekkel, az értékek súlyozásával		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2020. december 21.		
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:			
Telekérték:	9.681.000.-Ft		
INGATLAN ÖSSZESEN:	57.688.000.-Ft, azaz		
<i>Ötvenhétmillió-hatszáznyolcvannyolcezer forint</i>			

Zalaegerszeg, 2020. december 21.

www.multihouse.hu
 Állásnév: Zalaegerszegi Szakértői és
 Értékelési Kft.
 Adószám: 24761611-1-23
 Bank: 10700169-68873583-51160006
 Web: www.multihouse.hu



Gyűrűsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg. 17.

OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS 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, Kossuth Lajos utca 31. szám alatt található, társasházban található különböző besorolású ingatlanok** ingatlanforgalmi értékit 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 szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megbízó és az értékelést készítő Szakértő együttes 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 (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekelttségünk 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 lap és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket 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 épületben található különböző besorolású ingatlanok (üzlet, lakás, műhely WC) műszaki állapotát, és a hozzá tartozó telket. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A hasznos alapterületek és 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).

Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a költségalapú megközelítés értékelést alkalmaztuk. Ellenőrzésként piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést végeztünk.

A végső érték meghatározás e két értékelés harmonizálásával, súlyozásával történt.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2020. december 07. 14,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan kiemelt belvárosi részen (sétáló utca) áll.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lapok (2020. 11. 17.)
- digitális térkép (2020. 11. 17.)
- alaprajzok

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 belvárosában lévő sétálóutcai funkciót betöltő Kossuth Lajos utca a Fő tér felőli (déli) végénél, a helyezkedik el. Vele szemben a Goldmark Károly Művelődési Központ található. Környezetében hasonló lakásokat és üzlethelyiségeket is magába foglaló épületek találhatók. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

Gyalogosan Keszthely város belvárosában észak-déli irányban futó sétálóutca a Kastély utca és a Fő tér felől jó minőségű, díszburkolattal fedett Kossuth Lajos utcáról közelíthetők meg.

Gépjárművel a Kossuth Lajos utcáról és arra merőleges irányú, kis forgalmú Városház utcáról érhető el.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A telek szabályos négyszög alakú, sík terület. Környezete rendezett, tájolása kelet-nyugati irányú. Mérete átlagos.

A földterületek növényzete:

A terület szinte teljes egészében különböző funkciójú ingatlanokkal beépített. Csak kis udvar rész marad fenn, amely betonozott felületű és árutárolási célt szolgál.

A telek nyugati végében a szintén Kossuth utca 31. szám alatt található másik épületegység megközelíthetőségét biztosító bejáró található.

A földterületek tartozékai:

A telken gépjárműparkoló és térvilágítás nincs.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik, ipari termelésre szükséges 3x 120 Amper (220V / 380V)

Vízellátás: az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.

Csatornázás: az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik.

Gázellátás: az ingatlan a kommunális gázhálózatra csatlakozik.

A ingatlanokban víz,- villany,- gáz közüzemi szolgáltatásai almérőkkel mérhetők.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A belvárosi területen lévő területen szintes (pince + földszint) több funkciós épület található.

Az ingatlan Kossuth Lajos utcai homlokzata felől üzlethelyiségek és azokhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségek találhatóak. Azok kialakítása során jelentős és csak részben szakszerű belső átalakítások történtek. A fűtési rendszer gázcirkós korszerűsítése megtörtént. Amúgy az üzlethelyiségek felújítása inkább csak esztétikai jellegű (festés, járólapozás), de jelentős értéknövekedést nem tartalmaz (pl. külső nyílászárók, tetőzet).

Az ingatlan északi tájolású hosszanti oldalán kisebb raktár helyiségeket találunk. Ezek egy része kb. 50 cm –el alacsonyabb padlószint kialakításúak.

Az épület nyugati végében önálló műhely helyiség található. A homlokzat állaga és a nyílászárók állapota alapján tényleges működés, szolgáltatás már nem folyik.

A másik épületrésszel közös bejáró egy kisebb udvarra vezet, ahonnan egy 30,00.-m²-es, ugyancsak szintkülönbséggel megközelíthető lakás található.

Még ezen épületegységhez tartozik 1+1 db az udvarról és bejáróból megközelíthető WC fülke.

Szintén a Keszthely, Kossuth Lajos utca 31. szám alatti ingatlan egységhez tartozik egy 166,00.-m² hasznos alapterületű, kizárólag lakófunkciót betöltő, azaz 2 db. régi polgári lakást tartalmazó épület (belmagasság: 3,6 m)

Ezen épület megközelítése a másik egységgel közös, a Városház utcáról nyíló bejárón lehetséges. A házhoz tartozó udvarrész keskeny, betonozott, a mögötte húzódó épület árnyékolása miatt nem kellően benapozott.

Az épület legbelső sarkában a padlástérre felvezető lépcsőfeljáró található.

A lakóépületben lévő ingatlanok általános műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 1064 hrsz.**

Szakértői becslések szerint az épületek még a XIX. század második felében épülhettek. Erre utalnak az eredeti belső lefalazások és szomszédos épületekhez való csatlakozás, tönkrement külső épületelemek.

A Keszthely, Kossuth Lajos utca 31. szám alatti telken található kettő darab önálló épületről általánosságban megállapítható, hogy azok a gazdasági életkoruk, valamint az utóbbi időszakban elmaradt karbantartások, és részbeni használaton kívüliség miatt rossz állapotúak.

Az állékonysága a tetőszerkezetnek a legrosszabb, de a teherhordó falazat is több helyen repedt.

A vízszigetelés hiánya, valamint a tetőbeázások okán gombás fertőzés (penész) tapasztalható.

A talajszint alatti helyiségek önálló szellőzéssel, természetes megvilágítással nem rendelkeznek, ezért a mai igényeknek megfelelően kevésbé hasznosíthatóak.

Az ingatlan együttes elhelyezkedése saroképület, amely a központban található. Azonban a felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák elhasználódása, vagy hiánya okán, műemléki védelem alá nem tartozik.

<i>Építés éve:</i>	~1870
<i>Felújítás éve:</i>	2017. évben
<i>Felújítás tartama:</i>	belső burkolat festés, tetőszerkezet helyreállítás
<i>Szintek száma:</i>	1 szint (pince + földszint)

Tartószerkezet:

Alapozás:	Beton sávalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyes-és kisméretű téglafalazat
Válaszfalak:	Kisméretű téglafalazat
Födémek:	Borított fafödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszerkezet, összetett nyeregtető

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	Járólap, simított beton, halszálkás parketta
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, málló kőporos vakolattal
Bádogozás:	Horganylemez ereszcatorna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Faszerkezetű kültéri ablakok, lemezelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220/380V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Gázkazán radiátorokkal
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Összes hasznos alapterület: 387,00.- m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A különböző funkciójú helyiségeket tartalmazó tömb és a 2 db lakás tartalmazó egység állaga a korának megfelelő. Funkciójának ellátására jelenleg csak jelentős felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges.

Az építményértékek megállapítása a költségalapú értékelés szerint:

Kossuth utca 5. sz. lakóház	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. netto pótlási költség
				Fizikai	Ertékesi	Piaci	
Többfunkciós épület	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
- Üzlethelyiségek	64,5	330 000	21 285 000	50	10	5	9 099 337
- Raktárak	48,32	250 000	12 080 000	60	20	10	3 479 040
- Öltözők	11,75	250 000	2 937 500	50	10	5	1 255 781
- Műhely	14,43	250 000	3 607 500	60	30	20	808 080
- Lakások	80,00	330 000	26 400 000	60	10	10	8 553 600
- WC-k	2,00	200 000	400 000	50	30	10	126 000
Összesen	221,00.-						23 321 838
2 lakásos épületrész							
- Lakószobák	110,00	330 000	36 300 000	50	10	10	14 701 500
- Konyhák	18,95	300 000	5 685 000	60	10	0	2 046 600
- Fürdő-WC	12,55	300 000	3 765 000	55	10	0	1 524 825
- Közlekedő	16,50	250 000	4 125 000	50	10	5	1 763 437
- Kamra	8,00	200 000	1 600 000	50	15	5	646 000
Összesen	166,00.-						20 682 362
Kossuth Lajos utca 31. szám alatti ingatlanok összesen kerekítve:							44.004.000.-Ft

3.3. I. ingatlan: 1064 hrsz. Beépített telek

Az építési telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth utca 31.	belterület, 453/15 hrsz	belterület,	belterület, Bem u.
Jelenlegi funkció:	beépített telek	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		építési terület, 40% beépíthető, lakóövezetben	építési terület, 60% beépíthető, Vt-3 övezetben	építési terület, 65% beépíthető, lakóövezetben
telek területe	461	1974	801	840
eladási/kín. ár Ft	----	99 000 000	29 900 200	25 000 000
fajlagos ár (Ft/m²)	----	50.151	37.328	29.762
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		-10	0	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-3	-5	-5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-5	-5	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		10	0	2
- telek területének térmértéke miatt		10	10	10
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		-8 %	-10 %	-3 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)				
		54.163.-	41.061.-	30.655.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció				
		50 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		21.000.-Ft/m²		
A beépített telek ingatlanforgalmi értéke:		kerekítve: 9.681.000.-Ft		

3.3. I. ingatlan: 1064 hrsz ingatlan

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Kossuth utca 31.	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	lakóépület	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		5szobás, 1950 előtti, barokk épület, 2 szint	1935 előtti, I. emeleti, cirkós	tetőtér kialakítható, cirkós, Fő téri
lakások alapterülete	166,00 / 221,00	170	141	107
eladási/kín. ár Ft	----	52 000 000	34 000 000	28 900 000
fajlagos ár (Ft/m²)	----	305.882	241.135	270.093
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		10	10	10
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-5	-5	-5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-2	-2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		10	10	12
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		5	5	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- jogok (pince más tulajdona)		20	20	20
A teljes korrekció mértéke		38 %	33 %	30 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)		189.647.-	161.560.-	189.065.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		180.091.-Ft/m²		
Az épületek ingatlanforgalmi értéke:		Több funkciós épület: 39.800.000.-Ft		
		2 lakásos épületrész: 29.895.000.-Ft		

ÉRTÉKELEÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük. A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor. A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, korlátozásokat nem alkalmaztunk.

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

A helyszíni szemle során, illetve az értékeléskor értékcsökkent tényezőként figyelembe vettük az ingatlan jelenlegi állapotát, hiányosságokat, korszerűtlen belmagasságot, Értéknövelő tényezőként értékeltük az ingatlan sétáló utcai elhelyezkedését, a magas beépítési lehetőséget (%), és a Balaton parti városokban tapasztalható építési kedvet.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

5.1. A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Jelen gazdasági körülmények között a piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés és a költségalapú módszer eredményét 25 – 75 % arányban vettük figyelembe az épületek nagyon leromlott műszaki állapota miatt.

Piaci összehasonlító módszer	69.695.000.- Ft						
Értékelési súlyaránya		25	%	17.424.000.- Ft			
Költségalapú módszer	53.685.000.- Ft						
Értékelési súlyaránya		75	%	40.264.000.- Ft			
Az ingatlanok egyeztetett összértéke						57.688.000.- Ft	
Forgalmi érték kerekítve		100	%			57.688.000.- Ft	

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 31. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi, lakóingatlanok 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2020. december 21.-i fordulónappal:

57.688.000.-Ft, azaz

Ötvenhétmillió hatszáznyolcvannyolcezer forint.

Zalaegerszeg, 2020. december 21.

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

6. MELLÉKLETEK

Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól
(kivonat)

II. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON MINŐSÍTÉSE, NYILVÁNTARTÁSA,
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása

9. §. (1) Önkormányzati vagyon elidegenítése és megterhelése – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a forgalmi érték megállapítását követően történhet.

(2) A forgalmi érték megállapításának módja:

a.) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetében független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, illetve ha rendelkezésre áll 1 évnél nem régebbi értékbecslés, ennek felülvizsgált változata;

...

III. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI TULAJDONOSI JOGOK
GYAKORLÁSÁNAK SZABÁLYAI

A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök

14. § (1) A polgármester jogosult:

a.) az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgyak forgalmi értéken való elidegenítésére és cseréjére, illetve forgalmi értéken vagy forgalmi érték alatti megszerzésére – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, de évente összesen legfeljebb bruttó 50 millió forint értékig,

...

16. § (1) Az előzőekben nem szabályozott vagyonhasznosítási kérdésekben a hatáskör a képviselő-testületet illeti.

(2)¹ A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó ügyekben, az önkormányzati vagyon tulajdonjogának illetve használatának – jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – ingyenes (adókötelezettség megfizetése mellett) vagy kedvezményes, bármilyen jogcímen történő átruházása, megszerzése vagy megterhelése kapcsán a Pénzügyi, Jogi Bizottság előzetes állásfoglalását követően dönt.

(3) A tulajdonjog elidegenítése nélküli hasznosítás térítési díját és az adható kedvezményeket a képviselő-testület határozatával, a piaci viszonyok változása szerint a szükséges gyakorisággal, vagy esetenként állapítja meg.

¹ Módosította a 27/2014. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. november 28-tól.

IV. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA

Versenyeztetési eljárás

21. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9.§ szerint meghatározott értéke meghaladja a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt értékhatárt – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

(2) Amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános versenyeztetési eljárás közérdeket, vagy valakinek jogszabályban védett, vagy méltányolható jogos magánérdekét sértené, meghívásos zártkörű versenytárgyalási vagy pályázati eljárást lehet tartani.

(3) Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az alábbi esetekben:

a.) az (1) bekezdés alapján meghatározott értékhatárt el nem érő vagyon esetében,

b.) amennyiben a Nvtv. vagy más törvény alapján mellőzhető a versenyeztetés.

(4) A hatáskör gyakorlója ugyanakkor a (3) bekezdésben foglalt okok ellenére dönthet a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról.

(5) A versenyeztetési eljárás versenytárgyalás vagy pályázat útján történik. A versenytárgyalás és a pályázati eljárás szabályait jelen rendelet 1. sz. mellékletében rögzített Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

2011. évi CXCVI. törvény

a nemzeti vagyonról²

----->----->--<<-----<<-----

(KIVONAT)

7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.³

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

----->----->--<<-----<<-----

² Kihirdetve: 2011. XII. 30.

³ Lásd: 2012. évi CCIV. törvény 6. § (5) c), 2013. évi CCXXX. törvény 6. § (5) c), 2014. évi C. törvény 5. § (6) c), 2015. évi C. törvény 5. § (5) c), 2016. évi XC. törvény 5. § (5) c), 2017. évi C. törvény 5. § (5) c).

2020. évi XC. törvény

Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről (KIVONAT)

4. Az állam vagyonával kapcsolatos rendelkezések

5. § (1) A XLIII. Az állami vagyonnal kapcsolatos bevételek és kiadások fejezet kiadásai terhére történő, 1000,0 millió forint összeget elérő mértékű kötelezettségvállalásokat **és** - a központi alrendszer likviditási helyzetére figyelemmel - a kifizetések ütemezését az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter a rábízott vagyon vagyonkezelési tervének keretében hagyja jóvá.

(2) Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény

a) 33. § (2) bekezdésében meghatározott egyedi könyv szerinti bruttó érték a 2021. évben 100,0 millió forint,

b) 35. § (2) bekezdés *i*) pontjában meghatározott egyedi bruttó forgalmi érték a 2021. évben 25,0 millió forint,

c) 36. § (4) bekezdésében meghatározott ingyenesen átruházható vagyontárgyak 2021. évi összesített bruttó forgalmi értéke 20 000,0 millió forint

lehet.

(3) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2021. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

b) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték

képezi.

Az önkormányzati vagyon hasznosításának rendjéről szóló

VERSENYEZTETÉSI SZABÁLYZAT

Az induló ár meghatározása

2. §

- (1) A vagyontárgy hasznosításának induló ára értékesítés esetén legalább az ingatlanforgalmi értékbecslés szerinti összeg.
- (2) A vagyontárgy bérbeadása, használatba adása, egyéb hasznosítása esetén az induló ár a hatáskörrel rendelkező által szabályozott alapár (bérleti díj stb.), amennyiben jelen rendelet eltérően nem rendelkezik.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete

31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről

(kivonat)

I. Fejezet

A rendelet hatálya

- 1.§** (1) A rendelet hatálya Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő határozatlan vagy határozott időre bérbe adott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az üresen álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat törzsvagyonához tartozó forgalomképtelen ingatlanokra.
- (3) A törzsvagyonba tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak körét törvények, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rendelete állapítja meg.
- (4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.
- (5) A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltánylást igénylő körülmények fennállása esetén a város érdekeinek szem előtt tartásával az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.

II. Fejezet

Az elidegenítés általános feltételei

- 2.§** (1) A (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó önkormányzati tulajdonú lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatában dönt.

(2) Az önkormányzati tulajdonú házingatlan elidegenítésére a polgármester jogosult bruttó 5 millió forint egyedi forgalmi értékhatárig az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével.

3.§ (1) Az önkormányzati házingatlanok vonatkozásában nem köthető adásvételi szerződés azzal a természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van,

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van.

(2) Nem köthető adásvételi szerződés az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult bérlővel, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van;

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van;

c) bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van;

d) használatbavételi díj, bérleti óvadék, vagy üzemeltetési költség tartozása van;

e) ha a bérlői kötelezettség elmulasztása miatt bírósági eljárás van vele szemben folyamatban.

4.§ Az ingatlan értékesítése előtt az épülethez tartozó, azzal egy önálló ingatlant alkotó földrészletet a hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően a természetben és az ingatlan-nyilvántartásban meg kell osztani, ha a telek a szabályozási terv szerinti területfelhasználási övezet előírt telekméretét meghaladja és abból új telek alakítható ki.

5.§ A lakás vagy helyiség vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

7.§. (1) Megüresedett, bérbeadás útján nem hasznosítandó lakás versenytárgyaláson vagy versenytárgyaláson kívül történő elidegenítéséről az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben felhatalmazott dönt, majd döntése alapján az elidegenítéssel megbízott szerv a lakást értékesíti.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárát megfizetni, részletfizetés és kedvezmény nem illeti meg. Egyedi esetekben kérelemre a hatáskör gyakorlója a részletfizetés kérdésében ettől eltérően dönthet.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről
(KIVONAT)

1. számú melléklet⁴

Képviselő-testületi döntés alapján nem elidegeníthető ingatlanok

Sor-sz.	Hrsz	Utca, házszám	Lakások és hozzátartozó helyiségek db.	Nem lakás céljára szolgáló helyiségek db.	Megjegyzés
1.	1127	Bakacs u. 10.		5	2
2.	620	Fő tér 4.		2	2
3.	2036	Kastély u. 4.	3		2
4.	2037	Kastély u. 6.	1		2
5.	2037	Kastély u. 8.	2		2
6.	540	Kisfaludy u. 2.		2	2, 3
7.	1156	Kossuth L. u. 1.		3	2
8.	543	Kossuth L. u. 2.	6	5	2, 3
9.	1155	Kossuth L. u. 3.	6	2	2, 3
10.	1154	Kossuth L. u. 5.		2	2
11.	573	Kossuth L. u. 10.		5	2, 3
12.	574/1	Kossuth L. u. 12.		5	2, 3
13.	1122	Kossuth L. u. 13.	1	2	2
14.	599	Kossuth L. u. 20.		2	2, 3
15.	600	Kossuth L. u. 22.	10	7	2, 3
16.	607	Kossuth L. u. 24.		4	2, 3
17.	608	Kossuth L. u. 26.		1	2
18.	616	Kossuth L. u. 30.	4	7	2, 3
19.	1064	Kossuth L. u. 31.		3	2
20.	1063/1	Kossuth L. u. 33.		1	2
21.	1042	Kossuth L. u. 41.	5	2	2
22.	774/10	Kossuth L. u. 42.	irodaház		2
23.	1041/2	Kossuth L. u. 43.	8	3	2
24.	1040	Kossuth L. u. 45.	irodaház		2
25.	4810/1-2	Lótéri út 1-23. (páratlan számozás)	12		1
26.	4069/1	Napsugár u. 8.	24		1
27.	2121	Rákóczi tér 12.		1	2
28.	1992	Sopron u. 2.		5	2, 3
29.	2048	Szalasztó u. 12.		2	2
30.	2040/2	Szalasztó u. 16.		1	2
31.	2055	Szalasztó u. 22.		1	2
32.	1049	Széchenyi u. 6.	5		2

Megjegyzés: 1 = épített lakásingatlanok

2 = stratégiai jelentőségű ingatlanok

3 = műemléki védetség alatt álló ingatlanok

⁴ Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. szeptember 26. napjától.