

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. április 29-ei soron következő ülésére

Tárgy:


Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:


.....
Nagy Bálint
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

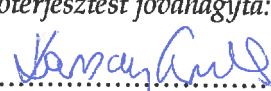

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, 4076/4 és 4076/5 hrsz-ú (MOL kút mögötti) telekingatlanok hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció keretében döntött a Fenéki úti MOL benzinkúttól délre található belterületi ingatlanok lehetséges hasznosításáról.

A Keszthely 4076/4 hrsz-ú ingatlan 6416 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ágú telek, míg a 4076/5 hrsz-ú ingatlan 1.1527 m² területű, legelő művelési ágúként megjelölt telek, melyen az E.ON Dél-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. javára 240 m² területre vezeték jog került bejegyzésre. A terület a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) rendelete (továbbiakban KÉSZ) előírásai értelmében Vt-4 övezetbe sorolt, melynek megfelelően elsősorban lakó- és települési szintű oktatási-, igazgatási-, kulturális-, egészségügyi-, kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, valamint egyházi építmények elhelyezésére szolgál, 50/75 %-os beépíthetőséggel, 9,5 m homlokzatmagassággal. (1. sz. melléklet – Tulajdoni lapok, térképkivonat, szabályozási tervkivonat)

A terület egy részét az önkormányzat mezőgazdasági haszonbérleti szerződés formájában hasznosította, mely szerződések 2021. október 31-éig terjedő időtartamra kerültek megkötésre.

Előzetes egyeztetést követően a tárgyi ingatlanokra vételi ajánlat érkezett az MIB Invest Group Kft. (9022 Győr, Czuczor Gergely u. 13. III/4.), valamint a Profi-Cash 2000 Kft. (8360 Keszthely, Helikon u. 4.) által alakított konzorcium részéről, melyben hasznosítási célként egészségügyi központ létrehozását jelölték meg. A vásárolni kívánt telek nagyságát az határozta meg, hogy elegendő területük legyen a további fejlesztésekhez, illetve annak során minél nagyobb arányú zöldterületet tudjanak megtartani. (2. sz. melléklet – Vételi szándéknyilatkozat)

A vételi ajánlat alapján megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérése az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására, aki szakvéleményében a 4076/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét nettó 46.837.000,-Ft-ban, míg a 4076/5 hrsz-ú ingatlanét nettó 69.162.000,-Ft-ban határozta meg. Az ingatlanok értékesítését az érvényben lévő adójogszabályok értelmében ÁFA fizetési kötelezettség terheli. (3-4. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítése csak nyilvános versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet. (5. sz. melléklet – Jogszabálykivonatok)

A fentiekre tekintettel javaslom a két ingatlan versenyeztetési eljárás keretében tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását oly módon, hogy az ingatlanok megvásárolhatók legyenek külön-külön vagy együttesen is. Induló vételárként a forgalmi értékbecslésben szereplő nettó értéket javaslom meghatározni. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:354. § (1) bekezdése szerint a határozatlan időre kötött mezőgazdasági haszonbérleti szerződést hat hónapos felmondással a gazdasági év végére lehet megszüntetni. Mindezek figyelembevételével a pályázati kiírásnak tartalmaznia kell azon kitétel, hogy a birtokbaadás a haszonbérleti szerződések lejártát követően esedékes.

II. Keszthely, 2034 hrsz-ú (Kastély kanyar) telekingatlan hasznosítása

Bertók Bálint Keszthely, Katona J. u. 1. sz. alatti lakos azzal a megkereséssel fordult Keszthely Város Önkormányzatához, hogy az előző évtizedben édesapja által Melange kávéházként működtetett vendéglátó egység családi vállalkozás keretében, a jelenkor igényeinek megfelelő formában történő megújítása érdekében az ingatlanukkal határos, Kastély kanyarban található közterületi ingatlant hasznosíthassák. (6. sz. melléklet – Megkeresés)

A Keszthely 2034 hrsz-ú ingatlan 858 m² területű kivett közpark megjelölésű telek Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi, mely részben zöldterületi funkciót tölt be, részben pedig a korábbi hasznosításnak köszönhetően Viacolor térburkolattal ellátott. (7. sz. melléklet – Tulajdoni lap, térképmásolat, fotó a jelenlegi állapotról)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi XXXIX. törvény rendelkezései értelmében tulajdonjog átruházásával történő hasznosításra nincs lehetőség, mivel szabályozási terv szerint zöldterületként vagy közparkként kijelölt terület kizárólag a helyi önkormányzat tulajdonában lehet. Erre tekintettel a személyes bejárást és egyeztetést követően Bertók Bálint emlékeztető formájában tette meg hasznosítási javaslatát.

E szerint az ingatlanukat határolóan egy 60 m² nagyságú terület használatára tett ajánlatot, évi 1.000.000,-Ft (83.333,-Ft/hó) bérleti díjjal oly módon, hogy az ingatlan többi részének kialakítását és gondozását vállalják, a jelenlegi zöldterületen játszótér kialakításával. (8. sz. melléklet – Ajánlat és látoányterv)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közterület a közterület használatának szabályozásáról szóló 47/2013. (XII.13.) önkormányzati rendelete tételesen tartalmazza a közterület használatának jellegét, az 1. sz. melléklet pedig az egyes használati típusok övezetenkénti díjszabását. E szerint az adott övezetben a meghatározott területnagyságra számított díj összege június 1-jétől augusztus 31-éig 150.000,-Ft/hó (2.500,-Ft/m²/hó). A 8.§ (1) bekezdés d) pontja értelmében a vendéglátó-ipari előkertek esetében a felek – kivéve a június 1-jétől augusztus 31-éig terjedő időszakot - a közterület-használati díjnak félhavi részletekben történő fizetésében is megállapodhatnak.

Ezt figyelembe véve a nyári időszak kivételével a használati díj a rendeletben meghatározott díjtétel fele, 75.000,-Ft/m²/hó.

Az ajánlatban foglaltak figyelembevételével jelen esetben a klasszikus, hatósági szerződéssel megvalósuló közterület-használat nem valósítható meg, mivel az ajánlattevő a használat ellentételezéseként saját költségén vállalja az ingatlan részleges burkolását (kavicsszórás, füvesítés), karbantartását és gondozását, továbbá a meglévő játszótéri eszközök felújítását vagy korszerűsítését, valamint számuk bővítését.

A kérdéses ingatlan sajátos jellegéből és elhelyezkedéséből fakadóan más célú hasznosításra csak korlátozott mértékben alkalmas, ezért a fentiekre tekintettel javaslom az ajánlat elfogadását és egyedi területhasználati megállapodás megkötését 10 éves időtartamra. A használati díj mértékét tekintve az ajánlat elfogadását javaslom, havi díjként kerekítve 85.000,-Ft/hó összeget megállapítva. A közterület-használatot ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli.

III. Keszthely, 2805/91 hrsz-ú (Vásár tér) telekingatlan hasznosítása

A képviselő-testület 12/2021. (I. 28.) sz. határozatával hozzájárult a 2805/35 hrsz-ú ingatlan (volt pakuratóroló) értékesítéséhez a TETŐ-TOP Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (8360 Keszthely, Rezi út 9.) részére.

A szerződés létrejöttét követően érkezett a megkeresés arra vonatkozóan, hogy az ingatlan a jelenleg érvényben lévő építési szabályzat előírásai alapján elvárt minimális 1500 m²-es telekméretének eléréséhez további, 630 m² terület megvásárlása vált szükségessé. Erre tekintettel tett a vevő ajánlatot az önkormányzat tulajdonát képező szomszédos 2805/91 hrsz-ú kivett közterület művelési ágú ingatlanból a megadott területnagyságra. (9. sz. melléklet – Vételi ajánlat és vázrajz)

A 2805/91 hrsz-ú ingatlan 4.0632 m² nagyságú, kivett közterület művelési ágú terület, mely a Rendelet értelmében a forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozik. Amennyiben a képviselő-testület a vételi ajánlat elfogadása mellett dönt, úgy annak átminősítése érdekében rendeletalkotás szükséges.

A vételi ajánlat alapján a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében eljáró Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő a szakvéleményében az ingatlan forgalmi értékét nettó 19.530.000,-Ft-ban (31.000,-Ft/m²+ÁFA) határozta meg. Az ingatlan értékesítését az érvényben lévő adójogszabályok értelmében ÁFA fizetési kötelezettség terheli. (10. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A vázrajzon jelzett ingatlanrész önállóan nem hasznosítható, forgalmi értéke nem haladja meg a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pontjában megjelölt 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékhatárt. Erre figyelemmel javaslom a versenyeztetési eljárástól eltekintve a képviselő-testület hozzájárulását a telekalakítási eljárást követően adásvételi szerződés megkötéséhez a TETŐ-TOP Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft-vel.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I./2021. (IV. 29.) 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 4076/4 hrsz-ú 6416 m² területű, kivett beépítetlen terület művelési ágú, valamint a 4076/5 hrsz-ú ingatlan 1.1527 m² területű, legelő művelési ág megjelölésű ingatlanokat versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani. Az ingatlanok külön-külön vagy együttesen is megvásárolhatók.
2. Az ingatlanok meghirdetésre kerülő induló vételára:
 - 4076/4 hrsz-ú ingatlan 46.837.000,-Ft+ÁFA,
 - 4076/5 hrsz-ú ingatlan 69.162.000,-Ft+ÁFA.

3. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell, hogy a vevő részére a birtokbaadás a haszonbérleti szerződések lejártát követően történik.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. július 31.

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

Határozati javaslat II.
..../2021. (IV. 29.) 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 hozzájárul az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 2034 hrsz-ú 858 m² nagyságú ingatlanra területhasználat biztosításához Bertók Zoltán 8360 Keszthely, Katona József u. 1. sz. alatti lakos, vagy az általa képviselt gazdasági társaság részére.
A használó jogosult a területen 60 m² nagyságú vendéglátó terasz kialakítására és hasznosítására azzal a feltétellel, hogy kötelezettséget vállal a teljes ingatlan tisztántartására és gondozására.
2. A területhasználat 10 év időtartamra szól.
A használati díj mértéke nettó 85.000,Ft/hó. A közterület-használatot ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a használati jogot biztosító megállapodás megkötésére.

Határidő: tájékoztatásra 2021. május 15., illetve folyamatos

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

Határozati javaslat III.
..../2021. (IV. 29.) 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. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a Keszthely 2805/91 hrsz-ú 4.0632 m² nagyságú telekingatlanból a telekalakítási eljárást követően kialakuló 630 m² nagyságú területrészt a TETŐ-TOP Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (8360 Keszthely, Rezi út 9.) részére értékesíti 31.000,-Ft/m²+ÁFA vételáron.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 2805/91 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanból a telekalakítási

eljárást követően kialakuló területrésze vonatkozóan az ingatlan rendeltetésében bekövetkező változást figyelembe véve, Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés e.) pontja, továbbá (2) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: tájékoztatásra 2021. május 15., illetve folyamatos

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2021. április 26.

Nagy Bálint
polgármester