



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. szeptember 30-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!

I. PUSKÁS 7 APARTMAN Kft. kérelme

A képviselő-testület 96/2017. (IV. 27.) sz. határozata alapján Keszthely Város Önkormányzata és az NGCS Residence Ingatlanfejlesztő Kft. (1138 Budapest, Váci út 186.) között 2/4922/2017. számon adásvételi szerződés jött létre a Keszthely 1090 hrsz-ú Keszthely, Városház u. 1. sz. alatti, valamint az 1091 hrsz-ú Keszthely, Kossuth Lajos u. 29. sz. alatti ingatlanok értékesítésére vonatkozóan (1. számú melléklet – Határozat és adásvételi szerződés).

Az adásvételi szerződés 8.) pontja értelmében a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok építményeit felújítja vagy elbontja és az ingatlanokat legkésőbb 2022. augusztus 31-éig beépíti. Amennyiben a vevő ezen időpontig a jogerős használatbavételi engedélyt nem mutatja be az eladónak, úgy köteles a 41.800.000,-Ft összegű vételár 20 %-ával megegyező összegű (8.360.000,-Ft) késedelmi kötbért megfizetni.

A szerződés 9.) pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy amennyiben a vevő az ingatlanokat harmadik személy vagy társaság részére értékesíti, úgy az új tulajdonos a vevő által szerződésben vállalt kötelezettségeket azonos feltételekkel köteles teljesíteni.

A Puskás 7 Apartman Kft. (9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 24.) képviselőjében Rácz Elemér Antal ügyvezető megkereséssel fordult Keszthely Város Önkormányzatához, melyben tájékoztatást adott arról, hogy a két, az épületek bontását követően építési telekké alakult ingatlan 2021. május 6-án megvásárolta az NGCS Residence Ingatlanfejlesztő Kft-től. Megkeresésében jelezte, hogy az eladótól fenti kötelezettségek tekintetében minden tájékoztatást megkapott. (2. sz. melléklet – Megkeresés)

A Puskás 7 Apartman Kft. levelében azzal a kéréssel fordult az önkormányzathoz, hogy bár az NGCS Kft. rendelkezik jogerős építési engedélytervvel, azonban annak homlokzati tervét illetően a tervezővel az új tulajdonosnak nem sikerült megállapodnia, így módon új tervező megbízására kerül sor, e körülményt figyelembe véve a kivitelezést a jelenlegi piaci viszonyok között legkorábban 1,5-2 év alatt látják megvalósíthatónak. Erre tekintettel kérte a társaság az adásvételi szerződés módosítását és a beépítési határidő további 3 évvel történő meghosszabbítását.

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 29. sz. alatti ingatlan hasznosítása városképi szempontból fontos az önkormányzat számára, ezért a beépítés elősegítése érdekében áll. Erre tekintettel javaslom a kérés elfogadását és eltekinteni a kötbérigény benyújtásától. A feltételek között javaslom kikötni azt, hogy az építkezés megkezdéséig a terület lezárásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni, az építési munkálatok megszervezése pedig oly módon történjen – pl. zaj- és/vagy porvédő fal kialakítása, külső építési munkálatok turisztikai szezonon kívül történő elvégzése -, hogy az a sétáló utca forgalmát és látogatóit ne zavarja. A korábbi hasonló tárgyú döntéshez hasonlóan a határidőt egy évvel javaslom meghosszabbítani.

II. 8360 Keszthely, Pethő u. 5. szám alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata többségi tulajdonát képezi a 8360 Keszthely, Pethő u. 5. sz. alatti társasház ingatlan. A korábban hat lakóegységet magába foglaló épületegyüttes egy részének műszaki állapotromlása miatt három lakás, a hozzájuk tartozó tároló- és egyéb helyiségek bontása vált szükségessé.

A társasház akkori tulajdonosával megállapodás született az alapító okirat módosítása tárgyában. E szerint a társasház a továbbiakban két önkormányzati tulajdonú lakásból és egy-egy magántulajdonban lévő lakásból tevődik ki. (3. sz. melléklet – *Társasház alapító okirat módosítás*)

Az osztatlan közös tulajdonban maradt 527 m²-es telken a VÜZ Nonprofit Kft. a bontást követően aszfaltozott utat létesített, megvalósítva a Zeppelin tér és a Pethő utca közötti átjárást, valamint az aszfaltozott út két oldalán közparkolókat alakított ki.

Az ingatlan-együttes egyike, a Keszthely 1113/A/2 hrsz-ú, lakásként nyilvántartásba vett 15 m² alapterületű ingatlan új tulajdonosainak képviselőjében Dr. Mihály László megkereséssel fordult az önkormányzat felé. Beadványában vitatta a jogszerűségét az egy helyiségből álló ingatlan önálló lakássá minősítésének, továbbá annak, hogy az ingatlan kezelője a tulajdonosok hozzájárulása nélkül alakította ki a közutat és parkolókat, az épületet egy bejutást megakadályozó esztétikai takarást biztosító molinóval látta el, megszüntetve ezzel a lakáshoz tartozó udvar és a lakás rendeltetésszerű használatának lehetőségét. A megkeresés a megoldásra törekvés jegyében a szomszédos, önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlására tett javaslatot. (4. sz. melléklet – *Megkeresés*)

Az egyeztető tárgyalások során az az álláspont alakult ki, hogy a kialakult helyzetre tekintettel nem célszerű a magántulajdon arányát növelni a társasházban, ezért a felek között egy ingatlancsere lehetősége fogalmazódott meg, melynek eredményeként az önkormányzat fenntarthatja többségi tulajdonát, az új tulajdonos pedig használható, lakás céljára alkalmas ingatlan birtokába kerül.

A tárgyalások során csereingatlanként felajánlásra került a korábban pályázati célra fenntartott üresen álló Keszthely, Kossuth u. 19. fsz. 1. sz. alatti egy szobás komfortos bérlakás, melyet Dr. Mihály László megtekintés után elfogadott.

Ezt követően került felkérésre Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő, aki szakértői véleményében a Pethő u. 5. sz. alatti lakás forgalmi értékét 1.876.000,-Ft-ban, míg a Kossuth u. 19. fsz. 1. sz. alatti lakás forgalmi értékét 8.616.000,-Ft-ban állapította meg. A szakvélemények érvényességi idejük lejártja miatt felülvizsgálatra kerültek, mely során a szakértő az ingatlanpiaci viszonyokra tekintettel a forgalmi értéket a Pethő u. 5. sz. alatti ingatlan tekintetében 1.912.000,-Ft-ban, míg a Kossuth Lajos u. 19. fsz. 1. sz. alatti lakás tekintetében 13.106.000,-Ft összegben határozta meg. (5-6. sz. melléklet – *Szakértői vélemények*)

Dr. Mihály László az értékkülönbség összegét tudomásul vette, annak egy összegű megfizetését a csereszerződés megkötésével egyidejűleg vállalta, átutalás formájában. (7. sz. melléklet – *Nyilatkozat*)

A belváros forgalomszabályozása, a Keszthely, Pethő u. 5. sz. alatti társasház tulajdonviszonyainak rendezése, valamint az ingatlan-együttes jövőbeni hasznosítása érdekében javaslom a birtokviszonyok megegyezéssel történő rendezése érdekében a csereszerződéssel egybekötött tulajdonjog-átruházási megállapodáshoz a Tisztelt Képviselő-testület hozzájárulását.

III. Keszthely külterület 135/31 és 135/32 hrsz-ú ingatlan hasznosítása

A képviselő-testület által elfogadott Ingatlangazdálkodási Konceptióban a hasznosítandó területek körébe sorolta a Keszthely, Hévízi út mentén található külterületi ingatlanokat, melyeket a helyi építési szabályzat a belterületbe vonást követően gazdasági, kereskedelmi célú (Gksz-1) terület-felhasználásra jelölte ki. A határozatban rögzített Keszthely 0135/28 és 0135/29 hrsz-ú ingatlan művelési ágának átminősítése és belterületbe vonása megtörtént, a közel egy hektáros terület szabályozási tervhez igazodó megosztásával történő telekalakítása folyamatban van.

Az önkormányzat a területen még további két kisebb ingatlannal rendelkezik, a Keszthely 0135/31 hrsz-ú rét megjelölésű, 1662 m² nagyságú, valamint a Keszthely 0135/32 hrsz-ú szántó megjelölésű 623 m² nagyságú termőfölddel. (8. sz. melléklet – Térképkivonat és tulajdoni lapok)

A két ingatlan között helyezkedik el a Kovács Krisztián 8360 Keszthely, Schwarz D. u. 52/4/10. hrsz. alatti lakos által megvásárolt Keszthely 0135/30 hrsz-ú ingatlan, aki szándéknyilatkozatot nyújtott be a két kisebb szomszédos ingatlan megvásárlására.

A tulajdonosi döntés előkészítése során vizsgálatra került annak a lehetősége, hogy az önkormányzat a 0135/28 és /29 hrsz-ú ingatlanhoz hasonlóan e két ingatlant is a belterületbe vonást és a telekalakítást követően hasznosítja a szabályozási terven megjelölt célra.

Az egyeztető tárgyalások során a Magyar Közút Nonprofit Zrt. jelezte, hogy a kérdéses terület ingatlanairól közvetlen kihajtást a Hévízi útra nem áll módjában engedélyezni, ezért az ingatlanok megközelítését a Hévízi úttal párhuzamos szervizútnak kell biztosítani, mely az egyes ingatlanokból jelentős területelvonást eredményez. Ily módon megállapítást nyert, hogy a vételi szándéknyilatkozat tárgyát képező ingatlanok belterületbe vonását és a telekalakítást követően kialakuló együttes teleknagyság sem éri el a helyi építési szabályzatban előírt 1500 m²-es legkisebb területnagyságot. (9. sz. melléklet – KÉSZ kivonat és szabályozási tervkivonat)

Ez a körülmény, valamint a tervezett hasznosítás előkészítő munkálatainak költsége – művelési ágból kivonás (518.320,-Ft), földvédelmi terv elkészítése, belterületbe vonás és telekalakítás eljárási és földmérői költsége - megközelítőleg összesen 936.520,-Ft-ot tenne ki úgy, hogy a kialakult telek önálló ingatlanként a továbbiakban csak korlátozottan válik hasznosíthatóvá.

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 versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet. (10. sz. melléklet – Jogsabálykivonat)

Az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. képviselőjében eljáró Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő szakvéleményében az ingatlan értékét a 0135/31 hrsz-ú tekintetében 6.846.000,- Ft-ban, a 0135/32 hrsz-ú tekintetében pedig 2.170.000,-Ft-ban állapította meg. (11-12. sz. melléklet – Szakértői vélemények)

Fentiekre tekintettel javaslom a két ingatlan tulajdonjog átruházásával pályázat útján történő hasznosítását, induló vételárként kerekítve a 0135/31 hrsz-ú ingatlannál 6.850.000,-Ft-ot, míg a 0135/32 hrsz-ú ingatlannál 2.170.000,-Ft-ot javaslok meghatározni.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
...../2021. (IX. 30.) 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 a Puskás 7 Apartman Kft. (9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 24.) kérelmére hozzájárul a Keszthely, 1090 és 1091 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére vonatkozó, Keszthely Város Önkormányzata és az NGCS Residence Ingatlanfejlesztő Kft. (1138 Budapest, Váci út 186.) között 2/4922/2017. számon létrejött adásvételi szerződés módosításához az alábbi feltételekkel:
 - a képviselő-testület adásvételi szerződést módosító okirat létrejöttét támogatja azzal, hogy az ingatlan beépítésére kitűzött határidő 2023. augusztus 31-ére módosuljon;

Vevő

 - az építkezés megkezdéséig és annak időtartama alatt a terület lezárásáról, gyomtalanításáról köteles gondoskodni;
 - az építési munkálatok szervezése és lebonyolítása során gondoskodik a Kossuth Lajos utca forgalma zaj- és porterhelésének minimalizálásáról.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a kérelmező tájékoztatására és felhatalmazza a módosító okirat aláírására.

Határidő: tájékoztatásra 2021. október 15., illetve folyamatos

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

Határozati javaslat II.
...../2021. (IX. 30.) 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 hozzájárulását adja ingatlan csereszerződés megkötéséhez a Keszthely, Pethő u. 5. 2. ajtószám alatti 1113/A/2 hrsz-ú 15 m² alapterületű lakásként nyilvántartott, valamint az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely, Kossuth Lajos u. 19. fsz. 1. ajtószám alatti 1119/1/A/2 hrsz-ú 34 m² alapterületű lakás ingatlanokra.
2. A képviselő-testület a Keszthely, Kossuth Lajos u. 19. fsz. 1. ajtószám alatti 1119/1/A/2 hrsz-ú ingatlan vételárát 13.106.000,-Ft összegben állapítja meg.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a szerződés megkötésére és a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos eljárás lebonyolítására.

Határidő: tájékoztatásra 2021. október 15., illetve folyamatos

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

Határozati javaslat III.
...../2021. (IX. 30.) 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.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely külterület 135/31 hrsz-ú rét megjelölésű, 1662 m² nagyságú, valamint a Keszthely külterület 135/32 hrsz-ú 623 m² nagyságú, szántó megjelölésű ingatlanokat versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani. Az ingatlanok külön-külön vagy együttesen vásárolhatók meg.
2. Az ingatlanok meghirdetésre kerülő induló vételára:

- 0135/31 hrsz-ú ingatlan	6.850.000,-Ft
- 0135/32 hrsz-ú ingatlan	2.170.000,-Ft.

(Az értékesítést általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.)
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. november 30.

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

Keszthely, 2021. szeptember 20.

Nagy Bálint
polgármester