



# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. június 24-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, 3817/9 hrsz-ú (Balaton-part Energia tér) ingatlan hasznosítása

A Magyar Kerékpáros Szövetség kezdeményezésére Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 208/2019. (VIII. 29.) sz. határozatában hozzájárult ahhoz, hogy a Magyar Kerékpáros Szövetség kerékpáros központot alakítson ki a GINOP 7.1.9-17 kódszámú pályázat keretében a keszthelyi 3817/1 hrsz-on meglévő turisztikai információs központ épületének átalakításával, bővítésével. (1. sz. melléklet – Testületi határozat)

A Szövetség a jelzett pályázaton 1,2 MrdFt támogatást nyert el, melynek keretében a megvalósítás kiemelt helyszíne három település - Balatonfüred és Balatonföldvár és Keszthely - lesz, ahol szolgáltató pontot és kerékpáros központot alakítanak ki. A fejlesztés keszthelyi Balaton-partot érintő része a tervezői költségvetés adatai alapján 95MFt-os beruházást tesz ki.

Az előkészítés során sor került az információs pont épületfeltüntetésére és a projekt által érintett 3817/9 hrsz-ú terület rész leválasztására a közpark területéből, ezáltal a fejlesztés egy külön helyrajzi számon nyilvántartott önálló ingatlanon valósulhat meg. (2. sz. melléklet – Telekalakítási vázrajz)

A kivitelezési munkálatok a turisztikai szezonzárást követően indulnak meg, az arra kiírt közbeszerzési eljárás várhatóan még ebben a hónapban kiírásra kerül, ezért még annak lezárását megelőzően indokolt a projekt által érintett ingatlan jogi helyzetének rendezése, így a megvalósító Magyar Kerékpáros Szövetség és Keszthely Város Önkormányzata között létrejövő területhasználati megállapodás megkötése.

A pályázati kiírásban a megvalósítást követő 5 éves fenntartási kötelezettség került rögzítésre, erre tekintettel a használati megállapodást ez alapján legalább ugyanezen időtartamra indokolt megkötni, a használat jellegére tekintettel azonban célszerű a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében leírt leghosszabb határidő, azaz 15 év meghatározása.

A Szövetség által megküldött tervezet értelmében a 15 éves használati jog ellenértékére javaslatként a Szövetség a projekt maradványértékével azonos összeget javasolta meghatározni, ezen az értéken kerül átadásra az önkormányzat tulajdonába a projekt eredményeként létrejövő szolgáltatóház a használat lezárását követően. (A területhasználatot ÁFA-fizetési kötelezettség nem terheli. (3. sz. melléklet – Megkeresés)

A feltételek között javaslom meghatározni azt, hogy az ingatlan, valamint az azon a használó által megvalósításra kerülő szolgáltatóház fenntartásával, üzemeltetésével felmerülő közüzemi költségek (víz, gáz, villany, szemétszállítás, biztosítás stb.) ellenértékének viselésére kizárólagosan a Szövetség köteles a fenntartási időszak teljes időtartama alatt. A leendő beruházás területén jelenleg még ott lévő épületben kapnak helyet a jégpálya üzemeltetését biztosító berendezések, a bűnmegelőzési iroda, a térfigyelő kamerarendszer vezérlője, továbbá innen történik az Energia tér megvilágítása, a vízi játszótér vízellátása, így ezek jövőbeni elhelyezése kapcsán - arra tekintettel, hogy a kerékpáros centrum nem üzemel egész évben - szükséges a közművek fogyasztásmérőinek szétválasztása a beruházás során és/vagy külön megállapodás megkötése a közműellátás műszaki és pénzügyi megoldására.

## II. OTP Bank Nyrt-vel kötött területhasználati megállapodások

A Keszthely, Fő tér rekonstrukció beruházás kapcsán partnerségi megállapodás jött létre Keszthely Város Önkormányzata és az OTP Bank Nyrt. (továbbiakban Bank) között, melynek keretében a Bank hozzájárulását adta ahhoz, hogy a tulajdonában lévő, természetben Keszthely, Kossuth Lajos u. 38. sz. alatti fiókja északi és nyugati homlokzata előtti, mintegy 120 m<sup>2</sup> nagyságú terület bevonásra kerüljön a fejlesztésbe. A kertészeti és burkolási munkálatok elvégzéséhez a bank tulajdonosi hozzájárulását adta, mely alapján 2011. november 9-ével használati megállapodás jött létre a felek között a Keszthely 731/1 hrsz-ú ingatlan érintett területre, az önkormányzat 2027. december 31-éig szóló terítésmentes használatával. (4. sz. melléklet – *Használati megállapodás*)

Ugyanezen évben a képviselő-testület 211/2011. (VI. 23.) sz. határozatában megállapodás megkötését támogatta a Bankkal a volt szabadtéri színpad területén kialakítandó parkoló megépítése és használata tárgyában, továbbá az önkormányzat 10 éves időtartamra a Bank kizárólagos használatába adta parkolási céllal a Kossuth Lajos u. 38. sz. alatti fiókja keleti oldalán található 6 férőhelyes parkolót. (5. sz. melléklet – *Testületi határozat, Helyszínrajz*)

A Bank ez év elején megkereséssel élt az önkormányzat felé, melyben a bankfiók tetőterének tervezett beépítése kapcsán szükségesnek ítélte meg a megállapodások felülvizsgálatát, különös tekintettel az általuk használt parkolók további használatának biztosítása érdekében. (6. sz. melléklet – *Megkeresés*)

A mellékelt helyszínrajzon látható, hogy a kialakított parkolóhelyek megközelítőleg fele a Bank tulajdonában lévő területen helyezkedik el, a parkoló járművek félig helyezkednek el a 731/2 hrsz-ú közterületi részen, a helyszíni felmérés alapján a közterület-használat mértéke megközelítőleg 40 m<sup>2</sup>. Ez alapján a területhasználat megszüntetése az önkormányzat számára nem eredményezne előnyöket, mivel fizetőparkolók kialakítására csak kis számban, aránytalan költségekkel lenne lehetőség.

Az egyeztetések, valamint a helyszíni bejárás eredményeként n a párhuzamosan folyó ügyekben a partnerek egyike sem zárkózik el a területhasználatok további folytatásától, illetve a határozott időre szóló megállapodások határozatlan időtartamra történő módosításától.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 14. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a polgármester jogosult az önkormányzati vagyon tulajdonjog változás nélküli hasznosítására, a képviselő-testület által meghatározott térítési díj és kedvezmény alkalmazásával. (7. sz. melléklet – *Jogszabálykivonat*)

Fentiekre tekintettel javaslom mindkét használati jog térítésmentes és határozatlan időtartamra történő biztosítását a felek kölcsönös érdekeinek figyelembevételével.

## III. 8360 Keszthely, Deák Ferenc utca 32. szám alatti ingatlan-együttes hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Keszthely, 992, 993/1 és 993/2 hrsz-ú, természetben Keszthely, Deák Ferenc u. 32. sz. alatti ú.n. „Reischl-féle sörház” épület-együttes. A 992 hrsz-ú ingatlan 5118 m<sup>2</sup> területű, helyi védelem alatt álló műemlékként nyilvántartott kivett felvásárlótelep megjelölésű, a 993/1 hrsz-ú ingatlan 181 m<sup>2</sup> területű helyi védelem alatt álló, műemléki környezetben elhelyezkedő, kivett lakóház, udvar megjelölésű, míg a 993/2 hrsz-ú ingatlan 2143 m<sup>2</sup> területű, műemléki jelentőségű területen, műemléki környezetben bejegyzett, kivett beépítetlen terület megjelölésű 2143 m<sup>2</sup> nagyságú telek. (8. sz. melléklet – *Tulajdoni lapok, digitális térképmásolat*)

Keszthely Város Önkormányzata a TOP-2.1.1-15-ZA1-2016-00001 kódszámú, a „Reischl-féle sörház felújítása” c. és a TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú, „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” c. projektek céljára pályázati támogatásban részesült. A projektek megvalósítására – a vonatkozó közbeszerzési eljárás eredményeként - kötött 3/165-89/2019. számú vállalkozási szerződést a képviselő-testület 111/2021. (IV. 19.) számú határozatával felmondással megszüntette (9. sz. melléklet – *Képviselő-testületi határozat*).

Ezt követően, tekintettel arra, hogy a kivitelező az általa is aláírt szerződéses kötelezettségét nem teljesítve, többszöri írásbeli értesítést követően sem adta át a munkaterületet, az önkormányzat a területet 2021. május 27. napján birtokába visszavette, ami után megkezdődhetett a projekt státuszának felmérése és a hasznosítás lehetséges irányainak meghatározása.

A képviselő-testület által a Keszthely, Lovassy u. 2. sz. alatti ú.n. Kiskastély ingatlan-együttes versenyeztetés útján történő hasznosítása tárgyában hozott 162/2021. (V. 12.) számú határozat alapján sikeresen lezárult a pályázati eljárás, melyen érvényes ajánlatot a Veszprémi Főegyházmegye nyújtott be, óvoda létrehozása és működtetése céljából.

Az előkészítő tárgyalások során körvonalazódott a felek részéről az a szándék, hogy a főegyházmegye oktatási-nevelési és kulturális tevékenységét Keszthely városban kívánja jelentős mértékben és nagyságrendben bővíteni és fejleszteni, felvázolva azt egy nagy ívű, nemcsak a város egészét, hanem annak szélesebb környezetét is érintő koncepció keretében. Ennek kapcsán került megvilágításba a Reischl-féle sörház, mint az egyház tulajdonát képező Ranolder János Római Katolikus Általános Iskolával (Keszthely, Kossuth Lajos u. 75.) szomszédos ingatlan-együttes, mely kiváló lehetőséget teremthet egy egyházi fenntartású és működtetésű oktatási, kulturális és sport központ kialakítására, nemcsak az intézményben tanuló gyermekek, hanem a városban működő további köznevelési, oktatási, kulturális intézmények diákjai, sport-egyesületek tagjai és a város egész közössége számára.

A projektek megvalósítása érdekében az önkormányzati vezetés a hivatal munkatársaival közösen komoly erőfeszítéseket tettek 2019. novembere óta, azonban sajnos mindezek nem hozták meg a kívánt eredményt. A tárgyi projektek kapcsán jelenleg folyamatban lévő eljárások, a munkaterület átvételekor tapasztaltak, illetve a műszaki felmérés eredménye alapján vélhetően indítani szükséges további eljárások, a rendelkezésre álló információk alapján látható, hogy a projektek teljes műszaki, szakmai és pénzügyi felülvizsgálata és teljes átdolgozása szükséges azok folytatásához. A projektek indítása óta eltelt időszak változásai alapján egyértelmű, hogy a folytatás további jelentős mértékű saját forrás bevonását igényelné az önkormányzat részéről. A pályázatok előkészítését és benyújtását követően eltelt évek múltával biztosan újra kell gondolni az ingatlan fejlesztési lehetőségeit, tekintettel a mostani keresleti elvárásokra, illetőleg a fenntartási költségekre. Mindez kétségessé teszi továbbá a pályázatokban évekkorábban vállalt indikátorok, mutatók és egyéb szakmai kötelezettségek, illetőleg a határidők teljesítését. Mindezekkel szemben egy eredményes pályázati eljárást követően a város ezen kiemelt területén a város egészét érintő több milliárd forint értékű beruházás valósulhat meg, Keszthelynek a térségben betöltött szerepét tovább erősítve.

Az előzetes egyeztetésekre figyelemmel megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyűrűsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérése az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása céljából. A szakértői vélemény az ingatlan-együttes értékét annak műszaki és készültségi állapotát figyelembe véve nettó 601.378.000,-Ft összegben határozta meg. (10. 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 versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet.

Fentiekre, valamint arra figyelemmel, hogy a pályázati projektek befejezése és megvalósítása, azt követő fenntartása az önkormányzat számára már most láthatóan bizonyosan aránytalanul nagy teherrel járna, javaslom az ingatlan-együttes tulajdonjog átruházásával, versenyztetési eljárás keretében történő hasznosítását, induló vételárként kerekítve nettó 601.400.000,- Ft meghatározásával.

#### IV. Keszthely, külterület 059/2 hrsz-ú ingatlan hasznosítása

**Keszthely Város Önkormányzata elkötelezett azon globális erőfeszítéseknek, melyek stratégiai célja az alacsony széndioxid-kibocsátású gazdaságra való áttérés, úgymond karbonsemlegesség elérése, illetve minél szélesebb körben történő elterjesztése érdekében.**

Ennek érdekében az elmúlt években számos energiahatékonysági beruházás valósult meg a városban, melyek közül az alábbiak emelhetők ki.

KEOP-5.7.0/15-2015-0263 - „A Keszthelyi Polgármesteri Hivatal és a Gagarin utcai Óvoda épületenergetikai korszerűsítése” 2015-2016

KEOP-4.10.0/A/12-2013-0235 - „Csány-Szendrey ÁMK Székhelyintézmény napelemes rendszerének kiépítése” 2014-2016

KEOP-4.10.0/A/12-2013-0594 - „Egry József Általános Iskola és Alapfokú Művészetoktatási Intézmény napelemes rendszerének kiépítése” 2014-2016

KEOP-4.10.0/A/12-2013-0251 - „Városi Strand napelemes rendszerének kiépítése” 2014-2016

KEOP-4.10.0/A/12-2013-0596 - „Fejér György Városi Könyvtár és a Városi Edzőterem napelemes rendszerének kiépítése” 2014-2016

KEOP-4.10.0/B/12-2013-0025 - „Keszthely város zöldhulladékának energetikai célú köztes terméké váló feldolgozása és hőenergetikai hasznosítása” 2014-2016

KEOP-5.5.0/A/12-2013-0320 - „Keszthely Város közvilágításának korszerűsítése” 2014-2015

TOP-3.2.1-15-ZA1-2016-00027 - „Zöldmező Utcai Általános Iskola, Speciális Szakiskola, Kollégium, Egységes Gyógypedagógiai Módszertani Intézmény energetikai korszerűsítése” 2018.

TOP-3.2.1-15-ZA1-2016-00031 - „Keszthelyi Életfa Óvoda Sopron utcai Tagóvodájának energetikai korszerűsítése” 2018.

Keszthely Város Önkormányzata 2020. szeptember 23. napján együttműködési megállapodást kötött az MVM Optimum Zrt. (1023 Budapest Árpád fejedelem útja 26-28., továbbiakban: MVM Optimum) jogelődjével az NKM Optimum Zrt. vel, hogy egy, az önkormányzat által biztosított területen kerülne létrehozásra egy napelem park és kapcsolódó energiáróló egység.

Az MVM Optimum az Innovációs és Technológiai Minisztérium által 2020-3.1.4.-ZFR-EKM kódszámon és „Energiaközösségek kialakítása és működtetését támogató mintaprojekt megvalósítása” tárgyban kiírt K+F Pályázat „Energiaközösség létrehozása és működtetése” című alprogramban, a 2020-3.1.4.-ZFR-EKM-2020-00003 számú és „Energiaközösségek Magyarországon - Mintaprojekt az energia közösségek és az általuk tulajdonolt közösségi napelemparkok létrehozására és fenntartható működési modelljeik kialakítására” című projektjével nyertes pályázóként vesz részt.

Az MVM Optimum 2021. április 1. napján indult, két éves időtartamban futó projektjének célja a villamos energiáról szóló 2007. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: „VET”) 66/B.§ (1) bekezdése szerinti energiaközösség jogi keretei között működő energiahatékonysági, illetve

energiagazdálkodási együttműködés kialakítása, valamint az ahhoz kapcsolódó gazdasági, jogi modell létrehozása.

Az MVM Optimum Zrt. a K+F projekt keretében a mintaprojekt megvalósítása során a 498 kW névleges teljesítményű napelempark kiépítését a Keszthely Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában álló, Keszthely, külterület 059/2 hrsz-on, jelenleg „szántó, fásított terület” megnevezésű 2.2495 ha m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon tervezi. Korábban Keszthely Város Önkormányzata ezen a területen napelemes beruházást kezdeményezett, amelyhez biztosított pályázati konstrukció visszavonásra került, ezért a napelempark létrehozására a finanszírozási lehetőség megszűnt.

A pályázati cél elérése érdekében az MVM Optimum a beruházása keretében a napelempark mellett egy külön épületben energiatároló egységeket kíván létrehozni. Az elhelyezésre kerülő energiatároló épületében kerülnek elhelyezésre a rendszer irányítását ellátó eszközök is.

Fentiekre tekintettel javaslom használati jog térítésmentes biztosítását a beruházás megvalósításának időtartamáig 2023. március 31-ig történő biztosítását a felek kölcsönös érdekeinek figyelembevételével.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

**Határozati javaslat I.**  
**..../2021. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. A képviselő-testület a 208/2019. (VIII. 29.) számú képviselő-testületi határozatban foglaltakra tekintettel, Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 14. § (1) bekezdés c) pontja szerinti jogkörében eljárva hozzájárul a Magyar Kerékpáros Szövetség (1146 Budapest, Szabó József utca 3.) által megvalósítani kívánt kerékpáros szolgáltatóház és központ fejlesztések céljára az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 1817/9 hrsz-ú 1677 m<sup>2</sup> területű ingatlanon megvalósításra kerülő kerékpáros központ alatti terület térítésmentes használatához 15 éves időtartamra, az alábbi feltételek mellett:
  - a.) a beruházás megvalósítása során az épület eltérő használati céljaiból eredő közműfogyasztások külön mérőkkel kerüljenek leválasztásra. Ennek érdekében a területhasználati megállapodásban kerüljön rögzítésre az a tény, hogy az objektum közüzemi fogyasztásának elszámolását felek külön megállapodásban rögzítik.
  - b.) a Magyar Kerékpáros Szövetségnek kötelezettséget kell vállalnia a beruházással érintett jelenleg a helyszínen meglévő épületben elhelyezett berendezések és funkciók működésének lehetőség szerinti folyamatos és zavartalan biztosítására a kivitelező általi munkaterület átvételétől a beruházás, valamint a fenntartás teljes időszakában.
  - c.) az ingatlan, valamint az azon a Magyar Kerékpáros Szövetség által megvalósításra kerülő szolgáltatóház fenntartásával, üzemeltetésével felmerülő közüzemi költségek ellenértékének viselésére az a.) pontban foglaltakra figyelemmel a Szövetség köteles teljes körűen a fenntartási időszak teljes időtartama alatt.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a használati megállapodás megkötésére és a beruházás megvalósításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** tájékoztatásra 2021 július 15., illetve folyamatos

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

### Határozati javaslat II.

#### ..../2021. (VI. 24.) 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 az OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.) részére a Keszthely 731/2 hrsz-ú közterület Keszthely, Kossuth Lajos u. 38. sz. alatti ingatlan keleti részén 40 m<sup>2</sup> nagyságú közterület használatához, az alábbi feltételekkel:
  - a használat térítésmentesen, határozatlan időtartamra szól;
  - a használati jog hatályba lépésének feltétele az önkormányzat és az OTP Bank Nyrt. között, a Keszthely 731/1 hrsz-ú ingatlan használatára kötendő megállapodás hatályba lépése.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1. pontban meghatározott feltételekkel a területhasználati megállapodás megkötésére.

**Határidő:** tájékoztatásra 2021. július 15., illetve folyamatos

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

### Határozati javaslat III.

#### ..../2021. (VI. 24.) 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 ahhoz, hogy az OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.) és Keszthely Város Önkormányzata között területhasználati megállapodás kerüljön megkötésre, melynek keretében az önkormányzat a Keszthely, Kossuth Lajos u. 38. sz. alatti ingatlan északi és nyugati homlokzatát határoló 120 m<sup>2</sup>-es területre határozatlan időtartamra, térítésmentesen használati jogot szerez.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1. pontban meghatározott feltételekkel a területhasználati megállapodás megkötésére.

**Határidő:** tájékoztatásra 2021. július 15., illetve folyamatos

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

**Határozati javaslat IV.**  
**..../2021. (VI. 24.) 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 992 hrsz-ú 5118 m<sup>2</sup>, a 993/1 hrsz-ú 181 m<sup>2</sup>, valamint a 993/2 hrsz-ú 2143 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan-együttest versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlan-együttes meghirdetésre kerülő induló vételára nettó 601.400.000,- Ft.
3. Keszthely Város Önkormányzata, mint tulajdonos a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 5. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:
  - a) a vételi ajánlathoz csatolni kell az ingatlanra vonatkozó közérdekű a b) pont szerinti hasznosítási elképzeléseket,
  - b) vevő vállalja, hogy az ingatlan-együttes egészét hosszú távon közérdekű, közösségi, köznevelési, közoktatási, kulturális, sport célokra hasznosítja,
  - c) vevő köteles az ingatlan rendbetételét, az esetleges balesetveszély elhárítást, az illetéktelen bejutások megakadályozását, valamint a szükséges állagmegóvási munkálatok elvégzését legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásától számított 1 éven belül megkezdni,
  - d) vevő tudomásul veszi, hogy Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) rendeletének módosításáig a 993/2 hrsz-ú ingatlant kizárólag zöldterületként hasznosíthatja,
  - e) az önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázati eljárást indokolás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2021. szeptember 30.

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

**Határozati javaslat V.**  
**..../2021. (VI. 24.) 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 Keszthely 992 hrsz-ú 5118 m<sup>2</sup>, a 993/1 hrsz-ú 181 m<sup>2</sup>, valamint a 993/2 hrsz-ú 2143 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan-együttes hasznosítására kiírt érvényes és eredményes versenyeztetési eljárása esetén az előterjesztésben foglalt indokokra, a beruházások jelenlegi állapotára és a kivitelezési körülményekre tekintettel - mérlegelve a pályázatok támogatói feltételeknek megfelelő megvalósítása esetén várható kiemelt mértékű pénzügyi és szakmai kockázatokat - a TOP-2.1.1-15-ZA1-2016-00001 kódszámú, a „Reischl-féle sörház felújítása” c. és a TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú, „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi



- Reischl sörház barokk szárnyában” c. pályázatokat jelen formájukban nem kívánja megvalósítani.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázatok megvalósításától való elállással kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére és a vonatkozó dokumentumok aláírására, továbbá felkéri az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének az 1. pont szerinti pályázatoktól való elállással összefüggő szükséges módosítására vonatkozó rendelettervezet előterjesztésére.
  3. A képviselő-testület felkéri továbbá a polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan-együttes értékesítésére kiírt versenyzetési eljárás eredménytelensége esetén tegyen javaslatot tárgyi projektekre, valamint az ingatlan-együttes további hasznosítási lehetőségeire.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2021. augusztus 31.

**Felelős:** Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Németh Veronika városfejlesztési csoportvezető)

**Határozati javaslat VI.  
..../2021. (VI. 24.) 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 ahhoz, hogy az MVM Optimum Zrt. (1023 Budapest Árpád fejedelem útja 26-28.) és Keszthely Város Önkormányzata között - az előterjesztés IV. pontja szerinti feltételek és időtartam mellett - területhasználati megállapodás kerüljön megkötésre, melynek keretében az önkormányzat a Keszthely, külterület 059/2 hrsz. alatti ingatlanra térítésmentesen használati jogot biztosít.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges egyeztetések lefolytatására, majd pedig azt követően az 1. pontban meghatározott feltételekkel a területhasználati megállapodás megkötésére.

**Határidő:** tájékoztatásra 2021. július 15., illetve folyamatos

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

Keszthely, 2021. június 18.

Nagy Bálint  
polgármester



1. sz. melléklet

## KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

### K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2019. augusztus 29-ei rendkívüli  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 208/2019. (VIII. 29.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Magyar Kerékpáros Szövetség GINOP 7-1-9-17 számú pályázatának megvalósítása a keszthelyi Balaton-parton” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a Magyar Kerékpáros Szövetség kerékpáros központot alakítson ki a GINOP 7.1.9-17 kódszámú pályázat keretében a keszthelyi 3817/1 hrsz-on meglévő turisztikai információs központ épületének átalakításával, bővítésével.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a NYDOP-2.1.1/F-12-2012-0016 azonosító számú „Sétányfejlesztés és a közterületek megújítása a keszthelyi Balaton-parton II. ütem” című projekt keretében korábban kialakított épület átalakításához, bővítéséhez a Támogató Szervezet hozzájárulását szereztse be.
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a megvalósításhoz kapcsolódó tulajdonosi és egyéb hozzájárulások megadására, valamint a projekt sikeres befejezéséhez szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** folyamatos, ill. 2019. szeptember 17.

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Szigligeti Aladár városüzemeltetési osztályvezető  
Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Horváth Teréz sk.  
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.  
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya  
testületi referens





**Tárgy:** Területhasználati szerződés Keszthely Kerékpáros Központra

**Feladó:** Krusslák Anita <krusslak.anita@bringasport.hu>

**Dátum:** 2021. 05. 31. 9:57

**Címzett:** "polgarmester@keszthely.hu" <polgarmester@keszthely.hu>, Princzinger Péter <elnok@bringasport.hu>

**CC:** "vagyonvez@keszthely.hu" <vagyonvez@keszthely.hu>, 'Tar László' <tar@west-balaton.hu>, "somogyi.eszter@pmds.hu" <somogyi.eszter@pmds.hu>, Princzinger Péter <elnok@bringasport.hu>

Tisztelt Nagy Bálint Polgármester Úr!

A Magyar Kerékpáros Szövetség nevében keresem fel, mely szerint kérném, hogy tekintsék át a Keszthelyen létesítendő Kerékpáros Szolgáltató Központra vonatkozó területhasználati szerződés tervezetét, vizsgálják meg vagyoni és pénzügyi szempontból, és véleményezzék azt részünkre.

Kérem, hogy az esetleges módosításokat korrektúrával végezzék el, a nyomon követhetőség érdekében.

Tisztelettel:

dr. Princzinger Péter

elnök megbízásából:

**Krusslák Anita**

gazdasági sportmunkatárs  
accounting

**Mobil:** +36304350672

**Email:** [krusslak.anita@bringasport.hu](mailto:krusslak.anita@bringasport.hu)

[www.bringasport.hu](http://www.bringasport.hu)

Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas és/vagy jogi védelem alatt álló információkat tartalmaz. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, tilos az üzenetet, valamint annak bármely csatolt mellékletét lemásolni, sokszorosítani, terjeszteni, módosítani vagy nyilvánosságra hozni.

**KRUSSLÁK Anita**

gazdasági sportmunkatárs  
accounting

[Logo](#)

**Mobil:** +36304350672

**Email:** [krusslak.anita@bringasport.hu](mailto:krusslak.anita@bringasport.hu)

[www.bringasport.hu](http://www.bringasport.hu)

[www.cycling.hu](http://www.cycling.hu)



Ezen üzenet és annak bármely csatolt anyaga bizalmas és/vagy jogi védelem alatt álló információkat tartalmaz. Az üzenetet kizárólag a címzett, illetve az általa meghatalmazottak használhatják fel. Ha Ön nem az üzenet címzettje, tilos az üzenetet, valamint annak bármely csatolt mellékletét lemásolni, sokszorosítani, terjeszteni, módosítani vagy nyilvánosságra hozni.

— Mellékletek: —

Területhasználati Szerződés - Keszthely Kerékpáros Központ-  
20210512\_RT2.doc

186 KB


## Használati megállapodás

1. sz. MELLÉKLET

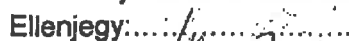
1. Mely létrejött egyrészről az OTP Bank Nyrt. (cégjegyzékszám: 01-10-041585, székhelye 1051 Budapest, Nádor u. 16., statisztikai számjel: 10537914-6419-114-01, adószám: 10537914-4-44 nevében eljáró Ellátási és Beruházási Igazgatóság, képviselik Nagy Ferenc ügyvezető igazgató és Szrenkó Zoltán igazgató), mint használatba adó és  
Keszthely Város Önkormányzata (székhelye 8360 Keszthely, Fő-tér 1., statisztikai számjel: 15432711-8411-321-20, adószám: 15432711-2-20, képviseli: Ruzsics Ferenc polgármester), mint használatba vevő, továbbiakban, mint Önkormányzat között az alábbi feltételekkel:
2. Az OTP Bank Nyrt. hozzájárul, hogy Keszthely Város Önkormányzata pályázatot nyújtson be a „Keszthely történelmi belvárosának rehabilitációja a gyalogos térrendszer kiterjesztésével II. ütem” című, NYDOP-3.1.1./A-09-2f-2011-0001 kódszámú pályázati felhívásra és annak tárgyában támogatási szerződést kössön a támogató szervvel.
3. A pályázatban körülírt fejlesztési terület érinti az OTP Bank Nyrt. tulajdonában lévő keszthelyi 731/1 helyrajzi számú ingatlant.
4. Az OTP Bank Nyrt. a 731/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosaként hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában lévő, természetben a Keszthely, Kossuth Lajos utca 38. szám alatt található ingatlan É-i és NY-i homlokzata melletti fejlesztéssel érintett mintegy 120 m<sup>2</sup> telek területét 2027. december 31-ig térítés mentesen használatba adják Keszthely Város Önkormányzatának.  
Az ingatlan K-i és D-i homlokzata melletti telekrészt érintő fejlesztés (kertészeti munkák) elvégzéséhez az OTP Bank Nyrt. tulajdonosi hozzájárulást ad.
5. Az Önkormányzat vállalja, hogy a pályázatban foglalt célokat megvalósítja, aktiválja.
6. Az Önkormányzat vállalja, hogy a használat nem korlátozza a közösség tevékenységét, nem korlátozza az OTP Bank Nyrt. tevékenységét, vállalja az átadott terület tisztántartását, karbantartását, továbbá vállalja az ingatlanon lévő épületben esetlegesen keletkező károk helyreállítását.
7. Jelen megállapodás a fent megjelölt időszakot követően a felek írásos megegyezése alapján meghosszabbítható.
8. A megállapodás mellékletét képezi a keszthelyi körzeti földhivatal által kiadott térképmásolat.

Keszthely, 2011. november 09.

Budapest, 2011. november 04.


Ruzsics Ferenc  
Polgármester

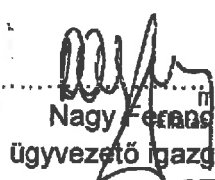
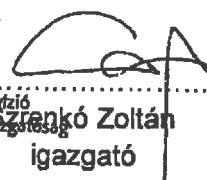
Keszthely Város Önkormányzata

Ellenjegyző: 

dr. Márkó Péter jegyző

2011 NOV 09.

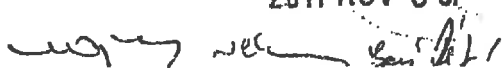
OTP BANK Nyrt.

Nagy Ferenc ügyvezető igazgató

Szrenkó Zoltán igazgató

OTP Bank Nyrt.



02



# KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERI HIVATALA TITKÁRSÁG

## KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2011. június 23-i  
soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

### 211/2011. (VI. 23.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Megállapodás az OTP Bank NyRt-vel parkoló építésére és hasznosítására” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja az OTP Bank NyRt-vel történő megállapodás megkötését, amely szerint az OTP Bank NyRt, legfeljebb 7.390.000,- Ft erejéig megfizeti a 993/2 hrsz-ú volt szabadtéri színpad helyén kialakítandó parkoló létesítésének költségét, ezzel szemben az önkormányzat vállalja, hogy a parkoló elkészültét és rendeltetésszerű használatba vételét követően

- 10 éves időtartamra az OTP kizárólagos használatába adja parkolási céllal a 731/2 hrsz-on nyilvántartott, az OTP épületének keleti oldalán fekvő 6 férőhelyes parkolót, amely jelenleg fizető parkolóként működik. Ezen parkoló takarítása, karbantartása, síkosság-mentesítése az önkormányzat feladata.
- 5 éves időtartamra, évente 5 db ingyenes, egész évre - az első és az utolsó évben értelemszerűen a szerződési időszak hónapjaira - szóló, kizárólag a szabadtéri színpadon újonnan kialakított parkolóban érvényes parkoló bérletet ad az OTP részére,
- 5 éves időtartamra a szabadtéri színpadi parkolóban 10 db, díjfizetés ellenében igénybe vehető parkolóhelyen „díjfizetés mellett az OTP Bank ügyfeleinek fenntartva” feliratú táblát helyez el.
- Az önkormányzat vállalja továbbá, hogy amennyiben az önkormányzat érdekében álló okokból a szerződést annak lejárta előtt, a megkötéstől számított 5 évet követően felmondja, úgy a 6. évben 2 MFt kártérítést fizet az OTP Bank NyRt. részére, mely összeg az ezt követően történő felmondás esetén évente 500 eFt-tal csökken.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a fentiek alapulvételével az OTP Bank NyRt-vel megállapodást írjon alá.

Határidő: 2011. július 31.

*Keszthely, a Balaton partján*

**Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester**  
**Dr. Markó Péter jegyző**  
**(Némethné Bali Mária közgazdasági osztályvezető)**

**Dr. Markó Péter sk.**  
**jegyző**

**Ruzsics Ferenc sk.**  
**polgármester**

A kivonat hitélés

*Jai*  
Jámbor Katalin  
testületi referens



*Keszthely, a Balaton fővárosa*



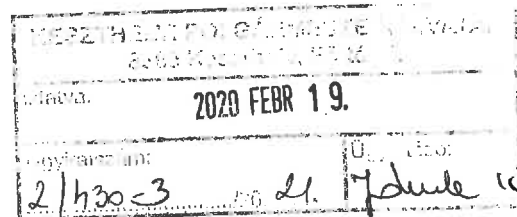


2021 FEBR 17.

1846

Bankcsoport-irányítási és Operációs Divízió  
Ingatlan Beruházási és Ellátási Igazgatóság

Keszthelyi Polgármesteri Hivatal

Iktatási szám: IBEIG/100093 /2021.  
email: zita.orto@otpbank.huKgyo  
p8360 Keszthely,  
Fő tér 1.Nagy Bálint  
polgármester**Tárgy: Keszthely, Kossuth Lajos utca 38.- parkoló használat****Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozva 2/430-2/2021. iktatószámú levelükre, a következőkről tájékoztatjuk Önöket:

2021. július 31. után bankunknak a mellékelt vázrajzon, a telek K-i oldalán elhelyezkedő, 1.-6. sorszámmal jelölt 6 db parkolóhelyre van igénye *határozatlan időre*. A 6 db parkolóhelynek a 731/2 hrsz.-ú, önkormányzatuk tulajdonában lévő telekre átnyúló része nem haladja meg a 40 m<sup>2</sup>-t.

A 6 db parkolóhely használatát *térítésmentesen* szíveskedjenek biztosítani.

Épületünk É-i és Ny-i homlokzata melletti, fejlesztéssel érintett 120 m<sup>2</sup>-es területét 2027. december 31-ig térítésmentesen önkormányzatuk használatába adtuk, amelyet kérés esetén a lejárat után is szándékunkban áll meghosszabbítani.

Melléklet: Vázrajz

Budapest, 2021. február

Üdvözlettel:

  
Erdős Adrienn  
igazgató  
Ortó Zita  
manager

OTP BANK Nyrt.

Ingatlan Beruházási és Ellátási Igazgatóság  
Csoportszintű Non-IT Beszerzési és Ingatlankezelési Főosztály

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

**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,
- b.) kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak, illetve korlátozottan forgalomképes vagyonnak minősülő vagyontárgy megszerzésére az (1) bekezdés a) pontjában foglalt feltételekkel,
- c.) az önkormányzati vagyon tulajdonjog változás nélküli hasznosítására a képviselő-testület által meghatározott térítési díj és kedvezmény alkalmazásával,
- d.) társadalmi és közhasznú szervezetek részére (pártok kivételével) a képviselő-testület által megállapított minimálisan elvárt bérleti díjnál kedvezőbb bérleti díjat megállapítani, (az így megállapított bérleti díj mértéke legalább a testület által elvárt díj 10%-a kell legyen)
- e.) a 12. § (1) bekezdésében felsorolt önkormányzati szervek és szervezetek részére esetenként bruttó 5 millió Ft, évente maximum bruttó 20 millió Ft értékhatárig vagyontárgyat térítésmentesen átadni,
- f.) a közhasznú és társadalmi szervezetek részére esetenként bruttó 500.000 Ft, évente maximum bruttó 20 millió Ft értékhatárig vagyontárgyat térítésmentesen átadni,
- g.) közműszolgáltatók létesítményeinek elhelyezéséhez közterületen kártalanítás nélkül, egyéb önkormányzati ingatlanon kártalanítás mellett hozzájárulást adni,
- h.) bérlő, egyéb jogcímen használó, illetve szakvállalatok által kezdeményezett, önkormányzati ingatlanon végzendő építési munkálatokhoz tulajdonosi hozzájárulást adni,
- i.) építéssel, telekalakítással összefüggő valamennyi tulajdonosi jog gyakorlására,
- j.) társasház alapítására,
- k.) társasházakban lévő önkormányzati közös tulajdoni hányad értékesítésére,
- l.) az önkormányzat tulajdonában lévő, más által jogalap nélkül használt ingatlanok vonatkozásában használati díj megállapítására, a tulajdonjog rendezésére,
- m.) az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I. 11.) Korm.rendelet 1.§ (1) 1. pontja alapján „behajthatatlan követelésnek” minősülő követelés leírásának engedélyezésére, valamint esetenként bruttó 500.000,- Ft értékhatárig az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97.§ szerinti követelés-elengedésre, illetve mérséklésére<sup>1</sup>,
- n.) a 12.§ (1) bekezdésben megjelölt vagyongazdálkodó szervek kezelésére bízott ingó vagyon elidegenítésére bruttó 500.000,- forint egyedi értékhatárt meghaladó esetekben,
- o.) építési ingatlan értékesítése esetén – ha beépítési kötelezettség kikötésre kerül – a beépítési kötelezettség teljesítésére elidegenítési tilalomnak az önkormányzat javára történő bejegyeztetésére, valamint a terhelési tilalomnak legkorábban a felépítmény szerkezetkész állapotában történő törlésének méltányosságai okból történő engedélyezése.

<sup>1</sup> Módosította a 32/2015. (XII. 18.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2016. január 1. napjától.

- (2) A polgármester döntéseire kikerülhet a képviselő-testület bizottságainak állásfoglalását.
- (3) A polgármester e rendelet felhatalmazása alapján hozott döntéseiről a képviselő-testület soros ülésén köteles beszámolni.

**15. § (1)** A 12.§ (1) bekezdésben megjelölt vagyongazdálkodó szervek vezetői az alapító okiratban meghatározott tevékenységi körön és vállalkozási mértéken belül az alaptevékenység sérelme nélkül önállóan döntenek:

- a.) ingó vagyon elidegenítéséről, illetve egyéb módon történő hasznosításáról bruttó 500.000,- forint egyedi értékhatárig,
- b.) ingatlan, ingatlanrész 1.§ (3) b.) pontja szerinti hasznosításáról, illetve használatba vételéről a vonatkozó jogszabályok szerint,
- c.) ingó vagyon megszerzéséről az éves költségvetési (üzleti) tervben biztosított keret terhére, értékhatárra tekintet nélkül a vonatkozó jogszabályok alapján.

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

(2)<sup>2</sup> 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.

#### 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.

---

<sup>2</sup> Módosította a 27/2014. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. november 28-tól.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal  
8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/23888/2021

2021.05.28

KESZTHELY

Szektor : 53

Beltérület 992 helyrajzi szám

9360 KESZTHELY Deák Ferenc utca 32.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.fillalcsatlály adatok  
ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett felvásárlótelep

0

5118

0.00

2. bejegyző határozat: 34192/2001.04.05

Helyi védelem alatt álló épület

3. bejegyző határozat: 31495/2005.2004.12.09

Műemlék

II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30501/2/2018.01.12

jogcím: csere

utalás: II /6.

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 332792/2021.03.06

Vízvezetési szolgálmi jog

52 m2-re, joggyakorló: Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 8600 Siófok, Tanácsház u. 7. j.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal  
8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23891/2021

2021.05.28

KESZTHELY

Szektor : 53

Beltérület 993/1 helyrajzi szám

9360 KESZTHELY Deák Ferenc utca 30.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2kat.t.jöv. alouptály adatok  
k.fill. kat.jöv

ha m2 k.Fill

. Kivett lakóház, udvar

0

181

0.00

2. bejegyző határozat: 34192/2001.04.05

Helyi védelem alatt álló épület

3. bejegyző határozat: 31495/2005.2004.12.09

Műemléki környezet

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzesszám: 15734460

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37217/2014.06.11

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása (gazdasági ép. lebontása).

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23890/2021

2021.05.28

KESZTHELY

Szektor : 53

Belterület 993/2 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Sörház utca 2.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alkotmány adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
	min.o		ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

2143

0.00

3. bejegyző határozat: 30430/1990.01.25  
Műemléki jelentőségű terület4. bejegyző határozat: 31495/2005.2004.12.09  
Műemléki környezet

II.RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31829/2/1992.05.04

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

III.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37240/2014.09.02

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38386/2/2019.09.19

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása (vetítőfal).

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

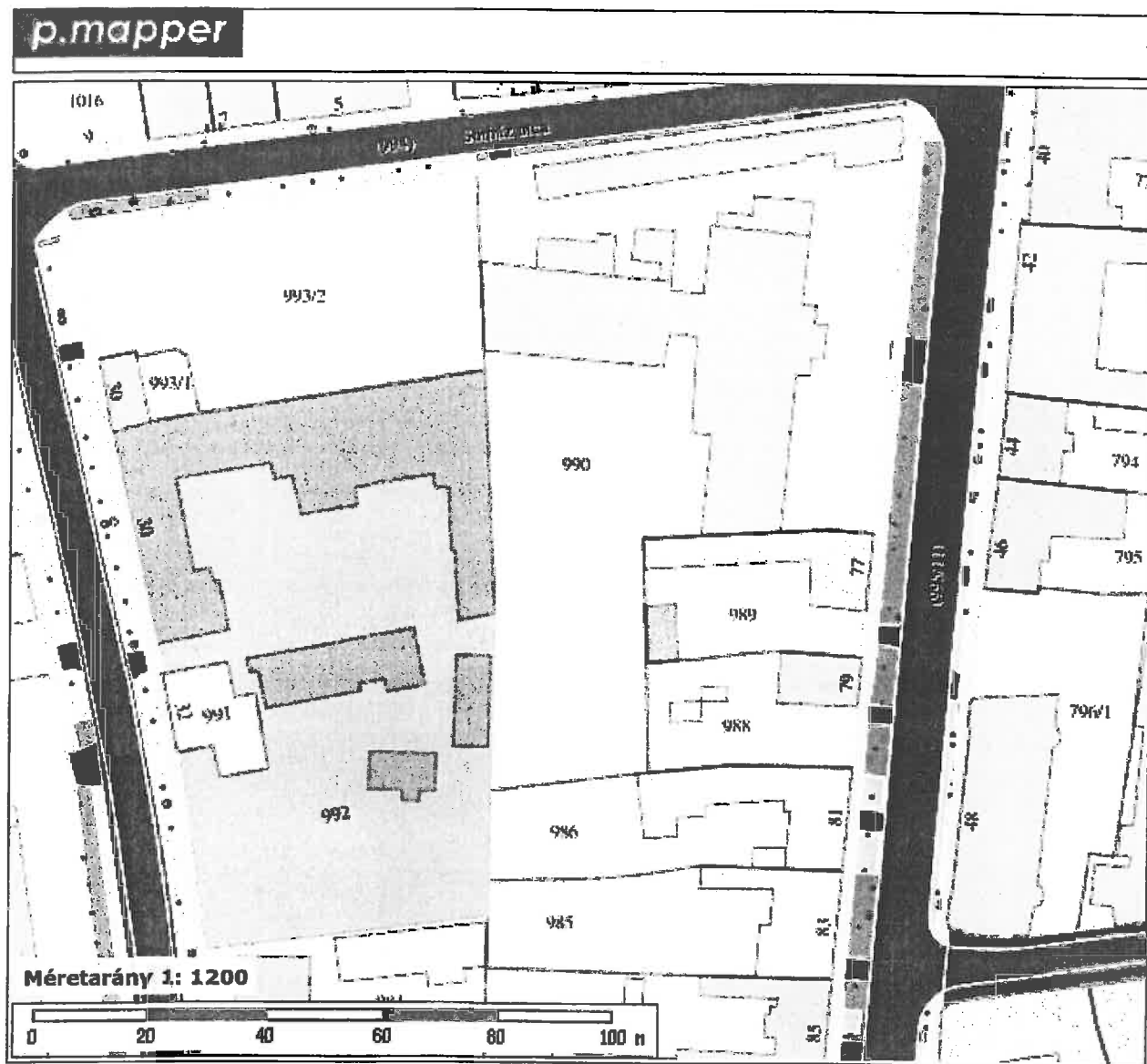
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**111/2021. (IV. 19.) számú határozata**

Keszthely Város Polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva, figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet rendelkezéseire - „A TOP-2.1.1-15-ZA1-2016-00001 és a TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 projektek ügyei” című előterjesztés tárgyában az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata a TOP-2.1.1-15-ZA1-2016-00001 kódszámú, a „Reischl-féle sörház felújítása” c. és a TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú, „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” c. projektek folytatására, illetőleg befejezésére az InvestMondi-System Kft. (8360 Keszthely, Lovassy S. u. 8.), mint kivitelező részéről 2021. március 30. napján elektronikus úton érkezett, hivatalos aláírással nem ellátott nyilatkozatát nem fogadja el.
2. Keszthely Város Önkormányzata, mint megrendelő az előterjesztésben rögzített indokokra tekintettel, figyelemmel az 1. pontra, illetőleg az 1. pont szerinti projektek kivitelezési körülményeire, a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 143.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltak, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:249. § alapján az InvestMondi-System Kft. (8360 Keszthely, Lovassy S. u. 8.), mint kivitelezővel a TOP-2.1.1-15-ZA1-2016-00001 kódszámú, a „Reischl-féle sörház felújítása” c. és a TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú, „Helyi gazdaságfejlesztés megvalósítása a keszthelyi Reischl sörház barokk szárnyában” c. projektek megvalósítására kötött 3/165-89/2019. számú vállalkozási szerződést, annak 16.3 pontjára is figyelemmel, azonnali hatályú felmondással megszünteti.
3. A 2. pontban rögzített szerződés megszüntetéséből adódóan az elvégzett munka ellenértékét a műszaki ellenőr állapítja meg, az elkészült munka %-os mértékének az átalánydíjra való vetítésével, ezek egymáshoz képesti arányában. A szerződés megszüntetésének a Vállalkozó felé írásban történő bejelentése után 8 naptári napon belül a Vállalkozó köteles az építési területet a Megrendelőnek átadni, az ott található anyagok, szerkezetek, egyéb tárgyak leltárba vételét, valamint az elkészült munkák állapotfelmérését követően. Az önkormányzat a műszaki ellenőri szakvéleményben foglaltak alapján teszi meg a további szükséges intézkedéseket az InvestMondi-System Kft. felé, illetőleg kezdeményezi a vonatkozó további eljárás(ok) megindítását.
4. Keszthely Város Önkormányzata a 2. pontban foglaltakra tekintettel meg kívánja szüntetni a projektekhez kapcsolódó alábbiak szerinti jelenleg még hatályban lévő, de kifizetési kötelezettséget nem keletkeztető szerződéseket, illetőleg több projektre vonatkozóan kötött szerződések esetén e határozat szerinti két projektre vonatkozó kötelezettséget, így az önkormányzat kezdeményezi ezen szerződések megszüntetését:
  - a TOP-2.1.1-15-ZA1-2016-00001 kódszámú és a TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú projektek kötelező nyilvánosság biztosítására irányuló feladatokra kötött 3/53-14/2018. számú szerződés
  - TOP-1.1.3-15-ZA1-2016-00003 kódszámú projekt marketing tevékenység elvégzésére kötött 3/811-42/2017. számú szerződés
5. A polgármester haladéktalanul gondoskodik a 2. pont szerinti szerződés megszüntetése iránti, illetőleg az abból adódó szükséges intézkedések megtételéről, jogosult a vonatkozó dokumentumok aláírására. A polgármester továbbá a hozott döntésről értesíti a Közbeszerzési Hatóságot, valamint a Magyar Államkincstárt,





egyidejűleg személyes egyeztetéseket kezdeményezve a projektek folytatásának lehetőségeiről.

6. Jelen határozatból eredő intézkedések megtételéről, továbbá a projektek megvalósítási lehetőségeiről a polgármester tájékoztatja a képviselő-testületet.
7. A polgármester gondoskodik az érintettek tájékoztatásáról, továbbá jelen határozatból eredő szerződések felmondásához, illetőleg megszüntetéséhez kapcsolódó dokumentumok aláírásáról.

**Határidő:** - az InvestMondi-System Kft. (8360 Keszthely, Lovassy S. u. 8.) tájékoztatása, a műszaki ellenőr felkérése, a 4. pont szerinti szerződések megszüntetésének kezdeményezése és az 5. pont szerinti hatóságok tájékoztatása 2021. április 20.  
- határozatból eredő további feladatokra 2021. augusztus 31.

**Felelős:** Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Dr. Skoda Lilla önkormányzati és igazgatási osztályvezető  
Németh Veronika városfejlesztési csoportvezető)

  
Nagy Bálint  
polgármester



Jogi ellenjegyzés:

Keszthely, 2021. április 19.

  
Dr. Gábor Hajnalka  
jegyző



10. sz. MELLÉKLET

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

**Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.**



**TELEFON: 30/454-6323**

**E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu**

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**„ REISCHL-féle SÖRHÁZ ”**

**8360 Keszthely, Deák Ferenc utca 32. szám alatti  
ingatlan-együttes**

**Hrsz.: 992**

**Hrsz.: 993/1**

**Hrsz.: 993/2**

### SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házszám:	Deák Ferenc utca 32.		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	kivett felvásárlótelep: hrsz.: 992 helyi védelem alatt álló épület műemlék	5.118.-m2	
	kivett lakóház, udvar: hrsz.: 993/1 helyi védelem alatt álló épület műemléki környezet	181.-m2	
	kivett beépítetlen terület: hrsz.: 993/2 műemléki jelentőségű terület műemléki környezet	2.143.-m2	
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>			
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Költség alapú módszerrel		
<b>ÉRTÉKELÉS</b>			
Értékelés forduló napja:	2021. június 14.		
<b>MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK</b>			
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</b>			
Telek fajlagos egységár:	50.345.-Ft ( nettó )		
<b>INGATLAN EGYÜTTES ÖSSZESEN:</b>	<b>601.378.000.-Ft, azaz</b> <i>Hatszázegymillió-háromszázhetvennyolcezer forint</i>		

Zalaegerszeg, 2021. június 14.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adószám: 22787611-1-20  
Bank: 10700189-88873683-51100008  
Web: www.multimobility.hu

*Gyürüsi Zsolt*

**Gyürüsi 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, Deák Ferenc utca 32. szám alatt található, „Reischl-féle Sörház” műemlék épület és a hozzá csatlakozó lakóház és udvar, valamint a helyi védelem alatt álló épület, műemléki jelentőségű területen fekvő beépítetlen terület, mint értékesítésre kijelölt ingatlan együttes* ingatlanforgalmi értékét 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 érdekeltségünk 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 értékbecsléssel kapcsolatosan az önkormányzat részéről informáltak arról, hogy a „Reischl-féle Sörház” Európai Unió Terület-és Településfejlesztési Operatív Program TOP-2.1.1-15-ZA1-2016-00001 pályázatán vissza nem térítendő támogatásban részesült. A projekt kivitelezését végző vállalkozás azonban az építési tevékenységet félbehagyta, ezért az épületek jelenlegi hasznosítása nem lehetséges.

Az értékbecslésnek nem feladata a fenti pályázathoz kapcsolódó konkrét műszaki felmérés, hanem az ingatlan-együttes várható értékesítési árának meghatározása.

Az értékbecslésben a tulajdoni lapokon 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 a műemléki épületekben található pince-rendszer egyes helyiségeit. A teljes rendszer a pincék részbeni megközelíthetlensége miatt nem kerül feltárássra.

A földszinti helyiségeket tételesen áttekintettük, felmérésre és fotókkal dokumentálásra került azon műszaki állapota.

Az emeleti és tetőtéri részeket kiépített lépcső hiánya miatt szintén nem volt lehetséges teljes terjedelmében megtekinteni.

Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanokon lévő felépítményeken műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló kiviteli terv dokumentáció alapján szűrőpróbaszerűen végeztünk.

A hasznos alapterületek és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott kiviteli terv dokumentáció, 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 esetleges problémák miatt nem végeztünk.

## **2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Tekintettel az épület-együttes műemléki besorolására, valamint a félbehagyott építkezés miatt tapasztalt különböző műszaki állapotokra, készültségi fokokra, az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a költség alapú értékelést ( DRCV módszer ) alkalmaztuk.

Ezen módszer lényege, hogy a sörház, mint „speciális jellegű ingatlan” esetében az az ingatlanpiaci forgalom hiányos az építmények speciális volta miatt, ezért összehasonlító adatok nem állnak rendelkezésre, vagy a beszerezhető adatok csak korlátozottan felhasználhatók.

Ezért ezen ingatlanok értéke a telek összehasonlító piaci elemzésével és a felépítmények avultatásával – műemlék esetében csak fizikai tényezők figyelembevételével - csökkentett újra-előállítási érték összegzésével határozható meg.

Az **újraelőállítási érték** azzal az összes költséggel egyezik meg, amelyért egy funkciójában, teljesítőképességében és megjelenésében azonos ingatlan, az értékelt ingatlan helyén működőképesen felépíthető.

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:

**2021. június 02. 17,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk.

Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

Figyelembe vettük, hogy az ingatlan kiemelten belvárosi részen, azaz több helyi védelem alatt álló épületet közvetlen közelében való elhelyezkedését.

### **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lapok ( 2021. 05. 28. )
- kiviteli terv alaprajzok
- térképkivonat ( 2021. 05. 28. )

### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

#### **3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai**

##### **Településen belüli elhelyezkedése:**

A tárgyi ingatlan együttes Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszeg-től ~40 km-re lévő Keszthely város belvárosában található. A Festetics-kastélyt irányából induló Kossuth utcát ( sétáló utca ) és vele nyugati irányban párhuzamosan futó Deák Ferenc utcát összekötő Sörház utcai sarokteleknél helyezkedik el.

Közvetlen közelében hivatalok ( Keszthelyi Járási Földhivatal, Keszthelyi Rendőrkapitányság, Csány-Szendrey Általános Iskola ), illetve kereskedelmi és szolgáltatói üzletsor ( Posta ) található.

Emellett a környéken családi házak és köztéri parkolók is megtalálhatóak.

A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan és gépjárművel egyaránt a Keszthely város belvárosában lévő Sörház és Deák Ferenc utcákról, jó minőségű, aszfalt burkolattal fedett közterületről közelíthető meg. Gépjárművek parkolására a „Reischl-féle Sörház” ingatlanhoz tartozó ( hrsz.: 993/2 ), zúzottkő borítású önkormányzati parkoló szolgál.

##### **A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:**

Az ingatlan-együtteshez tartozó beépítetlen terület rész ( hrsz.: 993/2., jelenleg közparkoló ) és a műemléki felépítményeket tartalmazó telekrészek szabályos alakzatúak, sík felületűek.

Az 5.118.-m<sup>2</sup> alapterületű, meghatározó telekrész ( hrsz.: 992 ) kivett felvásárlótelep besorolása, amely alatt térben tagolt, de egymással összeköttetésben lévő, változó mélységi szintbeállításokkal ( 3 – 6.-m ) kialakított, összességében jelentős alapterületet ( 651.-m<sup>2</sup> ) elfoglaló pincerendszer található

A hrsz.: 992 számú felvásárlótelep hátsó ( déli ) kb. 1.000.-m<sup>2</sup>-es része sem felépítményekkel, sem pince-rendszerrel nem terhelt.

A területek környezete a félbehagyott építkezésnek megfelelő szinten rendezett, áttekinthető. Méreteik a belvárosi telkeknél nagyobbak.

##### **A földterületek növényzete:**

Az értékelt területek műemléki környezeti besorolásúak, azokon helyi védelem alatt álló épületek és/vagy műemlék épületek találhatóak.

A szabad zöldfelületen természetes módon fűvel benőtt udvar található.

##### **A földterületek tartozékai: parkoló óra**

**Infrastrukturális ellátottság:**

<u>Elektromos energia:</u>	az ingatlan elektromos hálózatra csatlakozik ( mérőóra leszerelve )
<u>Vízellátás:</u>	az ingatlan ivóvízhálózatra csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	az ingatlan szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	az ingatlan gázhálózatra csatlakozik ( mérőóra leszerelve )

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek, közparkolók találhatóak.

**3.2. Felépítmények ismertetése**

A belvárosi területen lévő „Reischl-féle Sörház” épület-együttes ( hrsz.: 992 ) helyi védelem A 2019. évben megkezdett újjáépítési és funkcióváltó projekt ellenére annak külső megjelenése leromlott.

A Deák Ferenc utcában álló ingatlan-együttes E-alaprajú, az utcafronton földszintes, az udvari részen egy-kétszintes épületekkel. Az udvari szárny közepén három-négyszintes épületrészek is találhatóak.

Műszaki állaguk a koruknak megfelelő, a belső térkialakításuk az 1700-as évekre jellemzően nagy belmagasságú ( donga boltozatos és/vagy csehsüveg boltozat kialakítású ) és az egykori funkciójukra utalóan nagy alapterületű terek.

A sör-és pálinkaház funkcionális helyiségei közötti átjárást a külön lépcsőházban futó, fa szerkezetű lépcső biztosítja majd.

A tetőtér a térdfal megemelése után csak részben ( összesen: 151.-m<sup>2</sup> ) került beépítésre, ahol irodák, és tárgyalóterem kap helyet.

A több lejárati ponttal kialakított pince-rendszer széles és viszonylag jól járható lépcsőkön közelíthető meg. Azok - 3.-m-es szintjén található csak szellőzést és bevilágítást biztosító kürtő, a mélyebb ( - 6.-m ) szinteken csak mesterséges megvilágítás van. A pince-rendszer további hasznosíthatósága nagyban függ a felszíni környezet hasznosításától.

Az ingatlan főbejárata a Sörház utca felől kerül kialakításra. Az emeleti részre a sörház hátsó ( déli ) oldalán található elszeparált, fa szerkezetű lépcsőlépcsőházból lehetséges a feljutás.

Az épület földszinti részein az építési project kertében megerősítésre és a későbbi újra hasznosíthatóság céljából részben átalakításra kerültek a falazatok.

Új vízszigetelő felület ( ragasztott Dryvit lemez ) és oldal –és járófelületek kerültek elkészítésre. A régi vakolat-részek leverése után részben újra vakolt felületek képződtek.

A felépítmények földem szerkezete is megújult, ami az új tetőzet teherbírását és további hasznosítható terek kialakítását tette lehetővé.



Jelenleg a fedélszék áll, azok lécezése és vízszigetelése is szinte teljesen megtörtént. Azonban a műemléki stílushoz illeszkedő hódfarkú cserepezés még nem kezdődött el. Így az épületek az időjárás viszontagságainak nagyban kitéttek, az elkészült és/vagy a felújítás során már előkészített felületek, alkotórészek sérülésnek kitéttek.

Tekintettel arra, hogy sem a külső, sem pedig a belső nyílászárók még nem állnak rendelkezésre, így az épületek szabadon bejárhatók. A vagyonzó céllal készült palánk kerítés ez ideig a jogcím nélküli használókat és rongálókat távolt tartotta. Károkozás nem tapasztalható ( szennyezés, kibontás ).

A vezetékek-rendszerek ( víz, villany, gáz ), a földszinti üzlethelyiségekbe tervezett szaniterárúk, stb. beszerelése szükséges. Fentiek alapján az épületek tényleges hasznosítása és/vagy lakhatás akadályozott.

Az épületek homlokzata burkolat hiányos, a csapadék felfogása, gyűjtése és elvezetése sem került még kialakításra. A fentiek okán egyes helyiségekben a vegyes falazat málló állagú, a felületek sehol sem hőszigeteltek.

Mindezekon túl az épület masszív falazata miatt az állékonysága jó, azonnali műszaki beavatkozást nem igényel. Csupán a tetőhéjazat elkészítése sürgető.

A kelet-nyugati irányú főépülethez déli irányba merőlegesen csatlakozó, egy traktusos, belső árkádós épület földszintes kialakítású. Jelenleg használatba vételre nem alkalmas. Állószékes tetőzete nem lezárt és hiányos, a hrsz.: 993/1-ű részben elbontott és jelenleg romos épülethez csatlakoztatása nem történt meg. A külső nyílászárók kibontásra kerültek, a Deák Ferenc utcai fronton ( nyugat ) még az eredeti, oromfalas lezárási homlokzat, főpárkányzata fogrovatos kiképzésű. Az épületgépészeti felszerelések hiányoznak.

Ezen egység északi végében a volt Kaszárnya alatt egy kisebb méretű pince ( 32,3.-m<sup>2</sup> ) található, míg a déli végében fedett közlekedővel már nem védett helyen az összefüggő, több szintes pince-rendszerbe való lejárati kerület kialakításra.

### **Az épületek általános műszaki jellemzői**

#### ***3.3. I. ingatlan: Sörház***

Levéltári dokumentumok szerint az épületek a Festetics, a Hofstadter és végül a Reischl családok emlékét hordozza a XVII. századból. Adataink szerint a sörgyár épületei az 1700-as évek végén épülhettek, melyekben uradalmi ser-és pálinkafőzde működött egészen 1844-ig. Ezt követően vette bérbe Reischl Vencel, aki a gazdaságot tovább lendítette. A szakmailag kifogástalanul megtervezett egységek közel 100 évig jelentős szerepet játszottak Keszthely város életében.

A nagykapacitású, gépesített sörüzem mellé a zárt belső udvaron étterem és sörkert létesült. Végül az utcafronti barokk szárnyban lakások kerültek kialakításra, mellettük pedig sajtüzem működött.

Erre utalnak a műemlék épület helyiségeinek ( boltozatos csarnok, romantikus elemekkel kialakított, 11 tengelyes oldalfolyosó, barokk stílusú épületelemek ) térrendezési kialakításai, a vegyes teherhordó falazat, valamint az eredeti belső burkolatok, és nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A sör-és pálinkaház épületeiről általánosságban megállapítható, hogy azok a gazdasági életkoruknak megfelelő állapotúak. A további több célú hasznosíthatóság megfelelő nagysággal, belső udvarral és funkcionális helyiségekkel rendelkezik.

Azonnali beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, viszont a tetőszerkezet állékonysága felülvizsgálatot igényel. A használaton kívüliségből, valamint a víz-és hőszigetelés hiánya miatt külső megjelenése elhanyagolt.

Az Reischl-féle Sörház ingatlan-együttes Keszthely központjában, kiemelt belvárosi részen található.

Festetics Pál építető, valamint az építész, Hofsdadtter Kristóf személye a korában meghatározó jelentőségű gazdasági felhasználás és ahhoz társított műszaki kiképzés ( felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák ) megmaradása okán ( pl.: osztott szerkezetű ablakok, szemöldökpárkányos nyílások, poligonál alaprajzú, koronázott kémény ), azok műemléki védelem alatt állnak.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan-együttes műemléki helyreállítása alatt felmérhető építési munkák készültek el, újultak meg, ezért a költségalapú értékelés elkészíthető.

***Tartószerkezet:***

Alapozás:	Tégla-kőalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyes ( kő-és tégl ) falazat
Válaszfalak:	Kisméretű tégl, kő
Födémek:	Dongaboltozat, csehsüveg boltozat, síkfödém
Tetőszerkezet:	Hiányos, ácsolt faszerkezet, nyeregtető

***Szakiipari szerkezetek:***

Padozatok:	Simított beton, homok feltöltés
Homlokzat:	Hőszigetetlen, eredeti színezett vakolat
Bádogozás:	Hiányos, horganylemez ereszcatorna és lefolyó sérült
Nyílászárók:	Hiányos, faszerkezetű kültéri ablakok, Barokk vasalású átjárók
Üvegezés:	Hiányos nyílászárók
Héjazat:	Hiányos, befejezetlen

**Épületgépészet:**

Elektromos hálózat:	Közüzemi ( 220 )
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	nincs kialakítva
Melegvíz-ellátás:	nincs kialakítva
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	hiányos, felszíni csapadékvíz elvezetés

**A hasznos alapterületek meghatározása, korrekciók alkalmazása:**

- Pince szint -3,00 m-ig = 50 %
- Pince szint -3,00 m alatt = 30 %

<b>Pinceszinti összes hasznos alapterület:</b>	<b>238,00.-m2</b>
<b>Földszinti összes hasznos alapterület:</b>	<b>821,00.-m2</b>
<b>Emeleti összes hasznos alapterület:</b>	<b>151,00.-m2</b>

**Igénybevétel, karbantartottság:**

Funkciójának ellátására jelenleg csak további jelentős felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges. Az építkezést lehetőség szerint mielőbb be kell fejezni.

3.3. I ingatlan: 993/2 hrsz.Telek érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Deák Ferenc u. 32.	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Közmű-ellátottság:	közműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		lakóövezetben, két utcáról is megközelíthető, Vt-3 besorolású	két utcáról elérhető, 60%-ban beépíthető	elbontandó házzal, 60%-ban beépíthető
telek területe	2143	403	710	578
eladási/kín. ár Ft	----	18 000 000	29 990 000	22 900 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	44.665	42.239	39.619
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		- 5	0	- 3
- kínálati ár		- 5	- 5	- 5
- elhelyezkedés		- 5	- 10	- 5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	0
- szolgáltatások távolsága		- 2	- 2	- 2
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		- 3	- 3	- 3
- telek területének térmértéke miatt		- 10	- 10	- 10
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		10	10	10
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>- 20 %</b>	<b>- 20%</b>	<b>- 18 %</b>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m<sup>2</sup> )</b>				
		<b>53.598.-</b>	<b>50.687.-</b>	<b>46.750.-</b>
<b>piaci értékelés fajlagos ár ( nettó )</b>		<b>50.345.-Ft/m<sup>2</sup></b>		

Az építményértékek megállapítása a költség alapú értékelés szerint:

Deák Ferenc utca 32. lakóház	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcusi	Piaci	
<b>I. Pince szint</b>	( m <sup>2</sup> )	( Ft/m <sup>2</sup> )	( Ft )	( % )	( % )	( % )	( Ft )
A./ - 3,00.-m mélységig	62,14.-	300 000	18.642.000.-	25	0	0	13.981.500.-
B./ - 3,00.-m mélység alatt	175,52.-	360 000	63.187.200.-	25	0	0	47.390.400.-
<b>II. Földszint</b>	820,96.-	490 000	402.270.400.-	55	0	0	181.021.680.-
<b>III. Emelet, tető- tér</b>	150,92.-	430 000	64.895.600.-	40	0	0	38.937.360.-
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1.210.-</b>		<b>548.995.200.-</b>	<b>Érték ( É )</b>			<b>281.330.940.-Ft</b>
<b>MŰEMLÉKI ÉRTÉK KATEGÓRIA KORREKCIÓ</b>							
<b>Emlékértékek</b>	<b>Régiségérték</b>	<b>+ 70 %</b>	<b>építési kor és technikatörténeti jelentőség</b>				
	<b>Kultúrtörténeti érték</b>	<b>+ 120 %</b>	<b>társadalmi –és idegenforgalmi érték</b>				
	<b>Eszmei jelentőség</b>	<b>+ 50 %</b>	<b>építtető és építészek személye</b>				
<b>Építészeti értékek</b>	<b>Környezeti érték, ar- culat</b>	<b>+ 100 %</b>	<b>belvárosi utca szerkezet és szolgáltatás bővü- lés</b>				
	<b>Ritkaság, egyediség érték</b>	<b>+ 55 %</b>	<b>komplex termelői, gyártási és értékesítési funkció</b>				
	<b>Térkialakítás és szer- vezés</b>	<b>+ 50 %</b>	<b>sörházi, éttermi és termelési funkciók</b>				
	<b>Tömegalakítás, lépték- arány</b>	<b>+ 20 %</b>	<b>„E” alakú épület elhelyezés, pince-rendszer</b>				
	<b>Homlokzatkiépítés</b>	<b>+ 30 %</b>	<b>11 boltozatos belső, egyedi kémény</b>				
	<b>Stílus-esztétikai</b>	<b>+ 25 %</b>	<b>Külső –és belső barokk építészeti elemek</b>				
	<b>Épség, teljesség</b>	<b>+ 30 %</b>	<b>Külső-és belső tagolás</b>				
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>Számtani átlag ( K )</b>	<b>+ 55 %</b>	<b>É x K = V</b>			<b>436.062.957.-Ft</b>	
<b>Ingyatlan felépítmények összesen kerekítve: 436.063.000.-Ft</b>							

<b>ÉRTÉK EGYEZTETÉSEK</b>			
<i>Területek</i>			
<i>Besorolás</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Terület</i>	<i>Megjegyzés</i>
kivett felvásárlótelep	hrsz.: 992	5.118.-m <sup>2</sup>	beépített 0,5 szorzó = 2.559.-m <sup>2</sup>
kivett lakóház, udvar	hrsz.: 993/1	181.-m <sup>2</sup>	beépített 0,5 szorzó = 90,50.-m <sup>2</sup>
kivett beépítetlen terület	hrsz.: 993/2	2.143.-m <sup>2</sup>	kiépített parkolóként üzemel
<b>Területek összesen:</b>		<b>4.792.-m<sup>2</sup></b>	<b>165.314.578.-Ft</b>
<i>Felépítmények</i>			
<i>Funkció</i>	<i>Avulás</i>	<i>Hasznos alapterület</i>	<i>Érték</i>
Pince	25 %	237,66.-m <sup>2</sup>	95.126.445.-Ft
Földszint	55 %	820,96.-m <sup>2</sup>	280.583.604.-Ft
Emelet, tetőtér	40 %	150,92.-m <sup>2</sup>	60.352.908.-Ft
<b>Felépítmények összesen:</b>		<b>1.210.-m<sup>2</sup></b>	<b>436.062.957.-Ft</b>
<b>„SÖRHÁZ” INGATLAN-EGYÜTTES MINDÖSSZESEN:</b>			<b>601.377.535.-Ft</b>

## ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan együttes vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük.

A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása a műemléki épület restaurálás és részbeni helyreállítás alapján látható „műemléki értékek” meghatározása és értékképző funkciója miatt volt indokolt. Hiszen ennek elhagyása alapján csak egy „műszaki érték” állna rendelkezésre, amely az ingatlanpiaci helyzetet, lehetőségeket nem fejezné ki.

## 5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek alapján a 8360 Keszthely, Deák Ferenc utca 32. szám alatt található, „Reischl-féle Sörház” műemlék épületet magába foglaló, kivett felvásárlótelep besorolású ( hrsz.: 992, 5.118.-m<sup>2</sup> ) és a hozzá csatlakozó kivett lakóház, udvar ( hrsz.: 993/1, 181.-m<sup>2</sup> ), valamint a műemléki jelentőségi területen található kivett beépítetlen terület ( hrsz.: 993/2, 2.143.-m<sup>2</sup> ), mint a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi ingatlan-együttes, 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. június 14.-i fordulónappal:

**601.378.000.-Ft, azaz**

***Hatszázegymillió-háromszázhetvennyolcezer forint.***

Zalaegerszeg, 2021. június 14.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adószám: 22787611-1-20  
Bank: 10700189-68873583-61100006  
Web: www.multimobility.hu



**Gyürüsi Zsolt**

**Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő**

**Eng.sz.: ZM Reg.17.**

**OKJ 54343902**

**6. MELLÉKLETEK**





Sörház utcai részlet



Szomszédos helyi védelem alatt álló épületek



Deák Ferenc utcai részlet



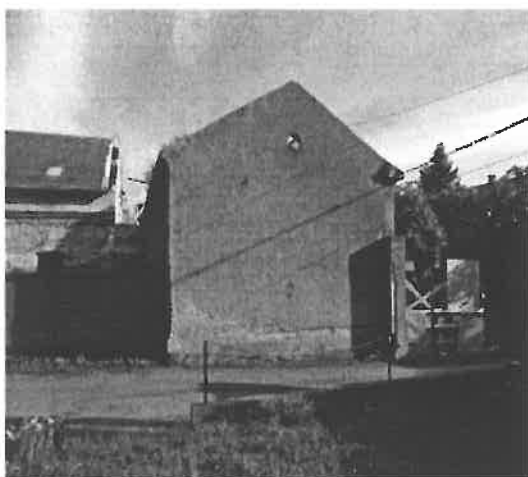
Szomszédos helyi védelem alatt álló épület



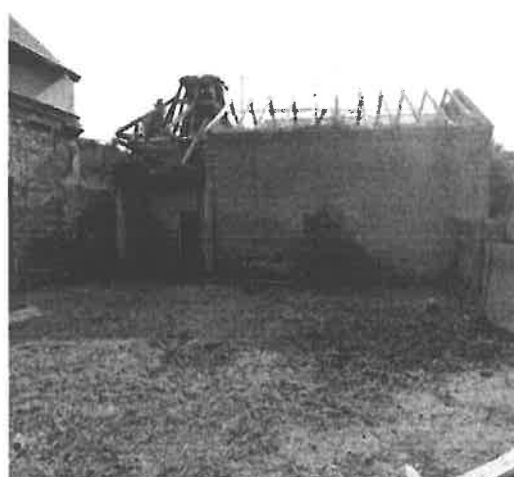
Sörház utca bejárat előtt terület



Sörház utcai parkoló



Csatlakoztatás nélküli épületek



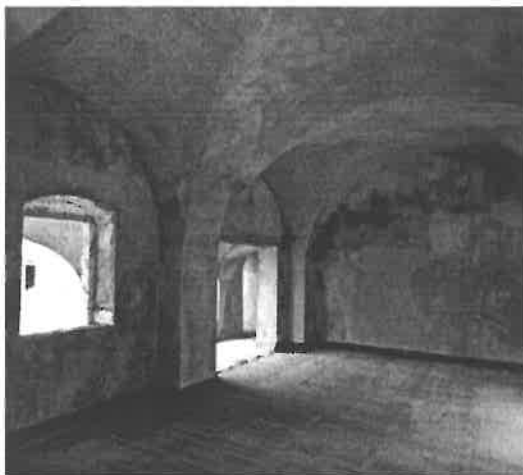
Kivett lakóház befejezetlen tetőzete  
( hrsz.:993/1 )



Sörház utca módosított emelet, de befejezetlen munkák



Vegyes falazat, hiányos nyílászárók



Donga boltozatos belső terek, kész vízszigetelés és falazat



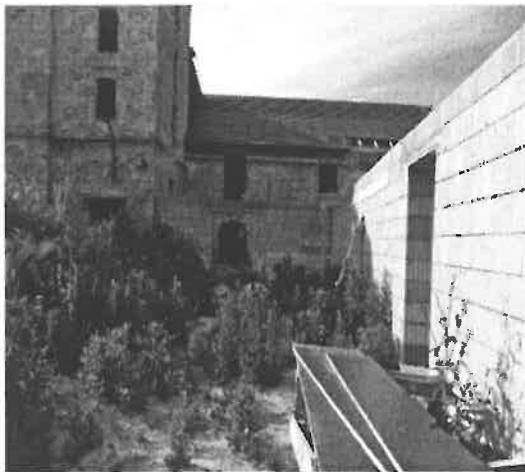
Elkészült külső közlekedő



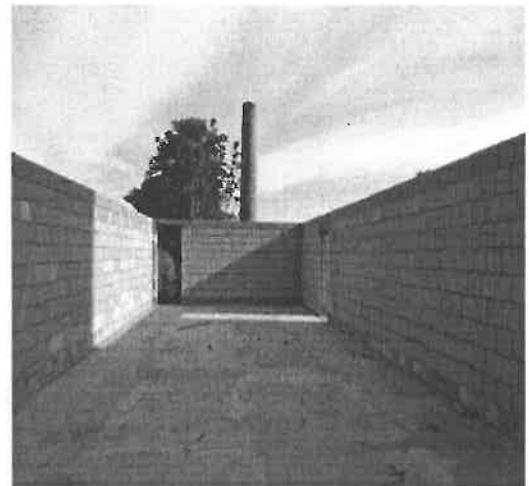
Belső udvari homlokzat részlet



Több emeletes épület rész  
egykori csíráztató és gépház



Épület egység lezárás új építménnyel



Befejezetlen új épület rész



Géház keleti homlokzata



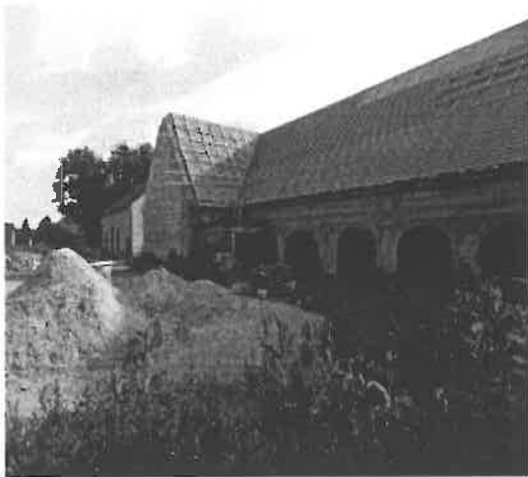
Gépház nyugati homlokzata



Hiányzó vízszigetelés és aljzat betonozás



Hiányzó földem és lépcsőfeljáró



Deák utcai épületszárny belső része



Deák utcai eredeti külső homlokzat  
( nyugat )



Befejezetlen belső átjáró



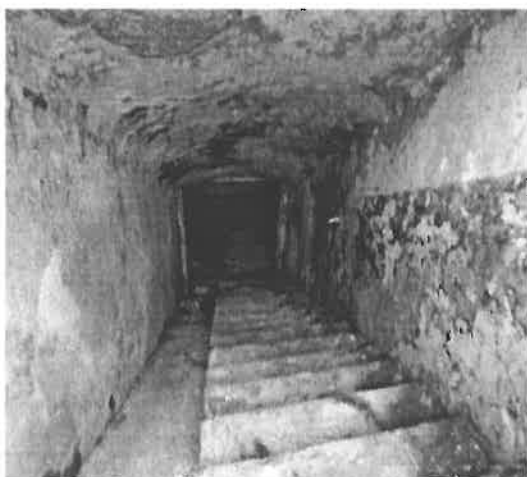
Kő keretes eredeti szellőző



Barokk vasalatu eredeti belső  
nyílászáró



Helyreállított lezáró falazat



Külső pincelejárát



Boltozatos kiképzésű pince helyiségek



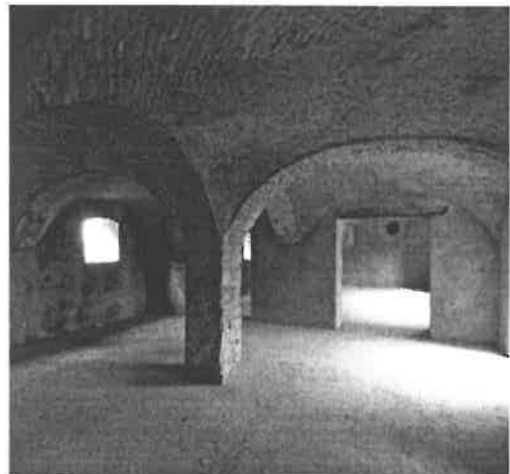
**Megerősített falazatok, befejezetlen tetőzet**



**Belső udvar részlet ( nyugat )**



**Belső, beépítetlen udvar részlet ( dél )**



**Befejezetlen felületképzés**





Helyreállított cseh-süveg boltozat



Belső udvari szintkülönbség ( 0,7 m )



Deák utca szárny lezárása, gépjármű  
bejáró



Szomszédos iskolai sportpálya  
( kelet )