



## ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474  
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

### ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2016. június 16-i ülésére

**Tárgy:** Balatonberényi önkormányzati üdülő hasznosítása

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály  
Kerese Zoltán    
vagyongazdálkodási szakreferens

**Tárgyalta:**

Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot  
Ellenőrző Bizottság

**A közgyűlésre meghívást kap:**

Fazekas Krisztina (2364 Ócsa, Őrház u. 20.)  
Szűcs Gábor (2364 Ócsa, Őrház u. 20.)  
Vucskó Krisztina – FT Ingatlan Kft.  
képviselésében  
(8900 Zalaegerszeg, Munkácsy M. u. 1.)

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási  
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály  


**Törvényességi és tartalmi-formai  
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály  


### ***Tisztelt Közgyűlés!***

ZMJV Közgyűlése korábban már többször döntött az önkormányzat balatonberényi üdülőjének hasznosításáról, ZMJVK 85/2007/2. sz. határozatával a következők szerint:

*Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése pályázati úton értékesíti a Balatonberény 1104 hrsz-ú, 337 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépített terület megnevezésű, a Balatonberény 1105 hrsz-ú, 403 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépített terület megnevezésű, valamint az ezen ingatlanokon található Balatonberény 1105/A hrsz-ú, 200 m<sup>2</sup> alapterületű, üdülőépület megnevezésű (természetben Balatonberény, Béke u. 55. sz. alatti II. számú önkormányzati üdülő) ingatlanokat.*

*Az ingatlanok induló eladási ára bruttó 24.660.000,- Ft (20.550.000,- Ft + ÁFA).*

*A közgyűlés felhatalmazta a polgármestert, hogy sikertelen pályázati forduló esetén a további értékesítésbe szükség szerint ingatlanforgalmazó céget is bevonjon.*

Az üdülő helyszínrajza az előterjesztés *1. mellékletében*, az ingatlanok tulajdoni lapjainak másolatai a *2/a-c. mellékletében* található.

A határozat végrehajtási határideje többször meg lett hosszabbítva 1-1 évvel, de az ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatokra sem a fenti, sem a Markó Csaba ingatlanforgalmi szakértő által 2010. július 30-án készített értékbecslés szerinti 21.534.000,- Ft forgalmi értéken nem érkezett ajánlat.

A Balatonberény, Béke u. 55. sz. alatti II. számú üdülőről Simon Péter vagyoneértékelő és Laskáné Gorza Annamária értékbecslő 2013. október 3-án 19.700.000,- Ft nettó forgalmi értéket tartalmazó érték-tanúsítványt állított ki.

Az üdülő állapota a karbantartás elmaradása miatt folyamatosan, egyre aggasztóbb mértékben romlik, olyannyira, hogy 2014. októberében újabb értékbecslést kellett készíttetnünk. Simon Péter vagyoneértékelő 2014. október 7-i értékbecslésében az üdülő forgalmi értékét nettó 18.400.000,- Ft-ra becsülte.

Az üdülőre ezen értékbecslés szerinti csökkentett értéken sem jelentkezett vevő.

Közgyűlési döntést követően sikeresen lefolytatott beszerzési eljárást követően az FT Ingatlan Kft. részére is adtunk megbízást az üdülő értékesítésére. Az ingatlanközvetítő cég képviselője jelezte, hogy ügyfelei, Fazekas Krisztina (2364 Ócsa, Őrház u. 20.) és Szűcs Gábor (2364 Ócsa, Őrház u. 20.) magánszemélyek 12.000.000,- Ft-os vételi ajánlatot tettek a (Balatonberény, Béke u. 55.) II. sz. alatti üdülőre.

Elkészítettük az üdülő aktualizált értékbecslését.

A 2016. június 9-én készített érték-tanúsítvány alapján a Balatonberény, Béke u. 55. sz. alatti II. számú üdülő (1104, 1105, 1105/A hrsz) becsült forgalmi értéke bruttó 15.200.000,- Ft.

Az érték-tanúsítvány másolata az *előterjesztés 3. mellékletében* található.

Összegezve az üdülő utolsó kilenc évét, a következő tényekkel kell szembesülnünk. Becsült forgalmi értéke bruttó 24.660.000,- Ft-ról mára bruttó 15.200.000,- Ft-ra csökkent. Az értékesítésre kiírt pályázatokra aktuális forgalmi értéken egyetlen ajánlat sem érkezett. Az

épület várhatóan hasonló ütemben értéktelenedik. A csapadékvíz elvezetés és a tetőszigetelés hiányosságai miatt az előre gyártott vasbeton palló födém mintegy 5 m<sup>2</sup>-es területen átázott, szétfagyott, a betontakarás nélkül maradt betonacélok erősen korrodáltak. Az üdülő fűtéssel nem rendelkezik, így télen nem lehet temperálni. A födém további károsodása balesetveszélyes, végül életveszélyes állapothoz fog vezetni, ami csak jelentős, értéket nem növelő anyagi ráfordítással előzhető meg.

Az ingatlanokat egyetemleges jelzálogjog terheli.

Az Ajánlattevők 2016. június 13-án 1.000.000,- Ft foglalót átutaltak az önkormányzat számlájára.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 21.§ (1) bekezdés 1.b) pontja értelmében 10 millió forinttól 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékig a vagyongazdálkodó nyilvános (indokolt esetben zártkörű) pályáztatás keretében jár el, a közgyűlés kérelemre az eset összes körülményének mérlegelése alapján pályáztatás nélkül is eljárhat.

A Vagyonrendelet 35.§ (1)-(2) bekezdés figyelembevételével javaslom, hogy a Tisztelt Közgyűlés szíveskedjen elfogadni a 12.000.000,- Ft-os vételi ajánlatot, és dönteni a balatonberényi önkormányzati üdülő értékesítése ügyében.

**Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése pályáztatás nélkül értékesíti a Balatonberény 1104 hrsz-ú, 337 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépített terület megnevezésű, a Balatonberény 1105 hrsz-ú, 403 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett beépített terület megnevezésű, valamint az ezen ingatlanokon található Balatonberény 1105/A hrsz-ú, 200 m<sup>2</sup> alapterületű, üdülőépület megnevezésű (természetben Balatonberény, Béke u. 55. sz. alatti II. számú önkormányzati üdülő) ingatlanokat Fazekas Krisztina (2364 Ócsa, Őrház u. 20.) és Szücs Gábor (2364 Ócsa, Őrház u. 20.) részére. Az ingatlanok eladási ára bruttó 12.000.000,- Ft.

Az ingatlanokat terhelő jelzálogjog törléséről ZMJV Önkormányzata gondoskodik.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

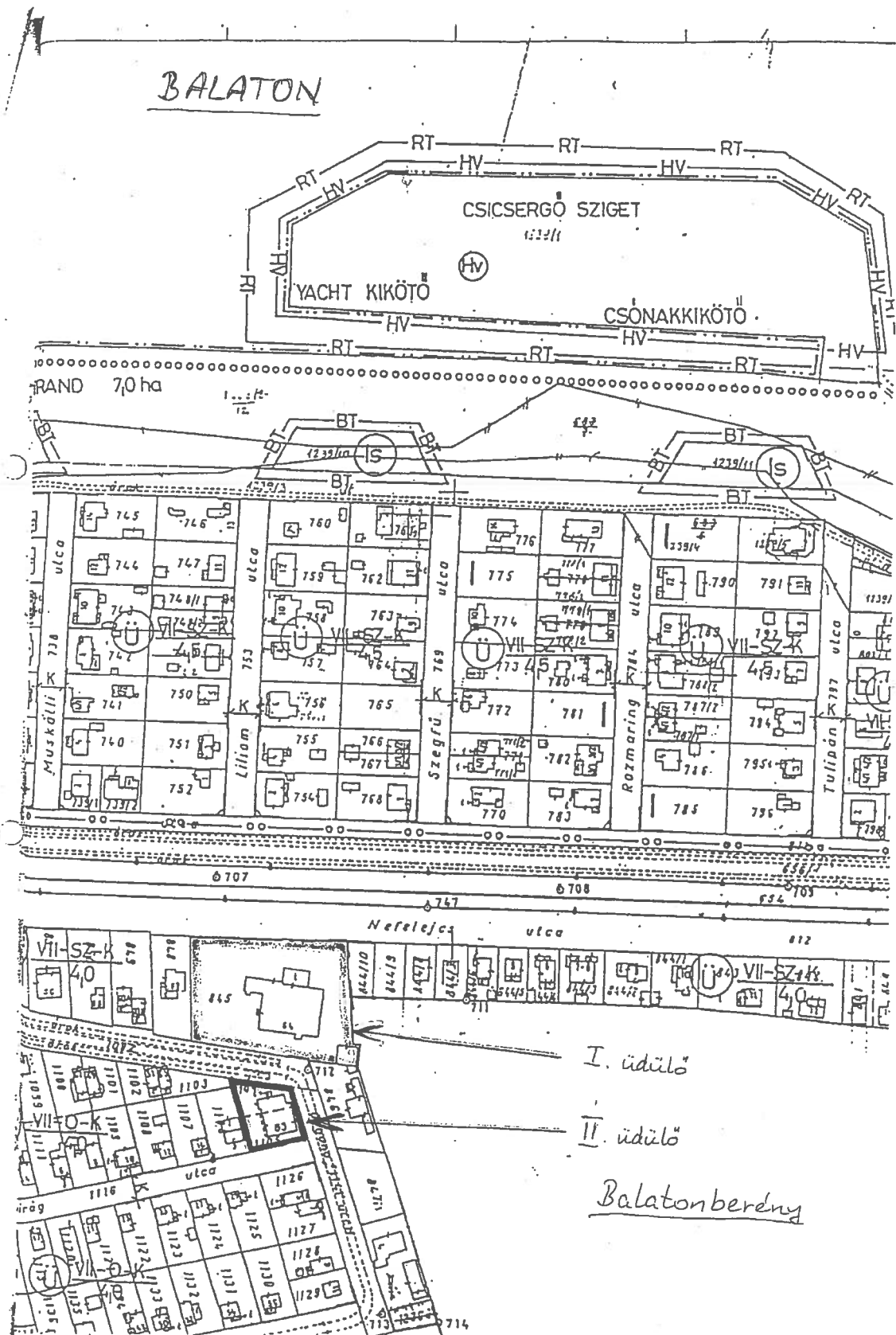
**Határidő:** 2016. augusztus 30.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. június 10.

  
**Balaicz Zoltán**  
 polgármester





2/a. melléklet

1. oldal, összesen:

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Márcai Járási Hivatal

Márcai 8700 Sácshenyi u. 44. Pf.: 14.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/12714/2016

2016.06.10

BALATONBERÉNY

Szektor : 53

Belterület 1104 helyrajzi szám

8649 BALATONBERÉNY Béke utca 55--1. "Felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett beépített terület

0

337

0 00

2. bejegyző határozat: 34411/1993.09.15

Terheli a BALATONBERÉNY Belterület 1105/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30434/2002. 2000.07.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSEGEK MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8900 ZALAEGERSEGEK Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15432704

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34412/1993.09.15

Önálló szerves bejegyzés Földhasználati jog az 1105/A.hrsz-ú ingatlan tulajdonosa javára.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38258/2013.02.03

Egyetemes jelzálogjog 150 000 000 Ft-ú az északmagyarországi FT kölcsön és járulékalapra

arájásig.

Lásd még a balatonberényi 1105/A, 1105/B, a zalaegerszegi 0807/4, 0907/37, 3692/1, 15434/1, 15434/6, 15434/11, 15434/12, 15434/14, 15434/15, 15434/16 és 15434/17 hrsz-ú ingatlanokon is.

jogonult:

név: REGIONÁLIS FEJLESZTÉSI FINANSZÍROZÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

12753695

cím : 1027 BUDAPEST Kapás utca 6-12.

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

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Marcali Járási Hivatal  
Marcali 8700 Széchenyi u 44 Pf: 14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12715/2016

2016.06.10

BALATONBERÉNY

Szektor : 53

Belterület 1105 helyrajzi szám

9649 BALATONBERÉNY Béke utca 53/B.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alrészlet adatok

Esz. kat.jöv.

ha m2 k.f.ill.

Kivett beépített terület

0

403

0,00

2. bejegyző határozat: 34411/1993.09.15

Terheli a BALATONBERÉNY Belterület 1105/A HRSZ-t illető Földhasználati jog

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30434/2002. 2000.07.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

törzsszám: 15432704

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34412/1993.09.15

Önálló azöveges bejegyzés Földhasználati jog az 1105/A.hrsz-ú in- mindenkorai tulajdonosa javára.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39250/2013.12.13

Egyetemleges jelzálogjog 150 000 000 FT, azaz, azövegesmillió FT kölcsön és járulékos erejéig.

Lásd még a balatonberényi 1104, 1105/1 és a zalaegerszegi 0907/4, 0907/37, 3692/1, 15434/1, 15434/6, 15434/11, 15434/12, 15434/13, 15434/15, 15434/16 és 15434/17 hrsz-ú ingatlanokon is.

jogosult:

név: REGIONÁLIS FEJLESZTÉSI FINANSZIROZÓ GÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:

12753695

cím : 1027 BUDAPEST Kapán utca 6-12.

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

TULAJDONI LAP VEGE

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Marcali Járási Hivatal  
 Marcali 8700 Szechenyi u 44. Pf.: 14

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12716/2016

2016.06.10

## BALATONBERÉNY

Belterület 1105/A helyrajzi szám

9649 BALATONBERÉNY Béke utca 55. "Felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
 megnevezés

terület tulajdoni forma  
 m<sup>2</sup>

üdülőépület

200 önkormányzati

Bejegyző határozat: 999957/1995.01.02

2. bejegyző határozat: 34411/1993.09.15

Illetti a BALATONBERÉNY Belterület 1105 HRST-t terhelő földhasználati jog

3. bejegyző határozat: 34412/1993.09.15

Önálló építmény földhasználati jog alapján

4. bejegyző határozat: 34411/1993.09.15

Illetti a BALATONBERÉNY Belterület 1104 HRST-t terhelő földhasználati jog

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30434/2002. 2000.07.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3900 ZALAEGERSZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

telephelyazonosító: 15432704

## III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 38258/2013.12.13

Egyetemleges jelzálogjog 150 000 000 Ft, azaz százötvenezer ezer forint kölcsön és járulékaik erejéig.

Lásd még a balatonberényi 1104, 1105 és a zalaegerszegi 0807/4, 0807/37, 3692/1, 15434/1, 15434/6, 15434/11, 15434/12, 15434/14, 15434/15, 15434/16 és 15434/17 hrsz-ú ingatlanokon is.

jogosult:

név: REGIONÁLIS FEJLESZTÉSI FINANSZÍROZÓ PARTNÖRSÉGEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 12753695

cím : 1027 BUDAPEST Kapán utca 6-12.

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

8649 Balatonberény, Béke utca 55\_2016

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

<b>MEGBÍZÓ</b>	Zalaegerszeg MJV Polgármesteri Hivatal																		
<b>MEGBÍZÁS TÁRGYA:</b>	Ertékelt ingatlan megnevezése: Üdülőépület, beépített terület																		
<b>INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:</b>	Ingatlan címe: 8649 Balatonberény, Béke utca 55 Hrsz: 1104; 1105; 1105/A																		
<b>TULAJDONVISZONYOK:</b>	Tulajdonos neve, tulajdoni hányad: Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata, 1/1 A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése: forgalomképes																		
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:</b>	Tiszta tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad																		
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA:</b>	Forgalmi érték meghatározása																		
<b>AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Telek méret</td> <td>740</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Felépítmény (netó) területe összesen</td> <td>340</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Felépítmény hasznos (redukált) területe</td> <td>330</td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Építési mód</td> <td colspan="2">Hagyományos</td> </tr> <tr> <td>Közmű ellátottság</td> <td colspan="2">Víz, villany, szennyvízcsatorna,</td> </tr> <tr> <td>Jelenlegi funkció</td> <td colspan="2">Üdülő épületek</td> </tr> </table>	Telek méret	740	m <sup>2</sup>	Felépítmény (netó) területe összesen	340	m <sup>2</sup>	Felépítmény hasznos (redukált) területe	330	m <sup>2</sup>	Építési mód	Hagyományos		Közmű ellátottság	Víz, villany, szennyvízcsatorna,		Jelenlegi funkció	Üdülő épületek	
Telek méret	740	m <sup>2</sup>																	
Felépítmény (netó) területe összesen	340	m <sup>2</sup>																	
Felépítmény hasznos (redukált) területe	330	m <sup>2</sup>																	
Építési mód	Hagyományos																		
Közmű ellátottság	Víz, villany, szennyvízcsatorna,																		
Jelenlegi funkció	Üdülő épületek																		
<b>ÉRTÉKELÉS:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Ertékelés alkalmazott módszer:</td> <td>Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték / Költségszámításon alapuló érték</td> </tr> <tr> <td>Ertékelés fordulónapja/szemle időpontja:</td> <td>2016. június 8.</td> </tr> <tr> <td>Ertékelés érvényességi ideje:</td> <td>90 nap</td> </tr> </table>	Ertékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték / Költségszámításon alapuló érték	Ertékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2016. június 8.	Ertékelés érvényességi ideje:	90 nap												
Ertékelés alkalmazott módszer:	Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték / Költségszámításon alapuló érték																		
Ertékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2016. június 8.																		
Ertékelés érvényességi ideje:	90 nap																		
<b>MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Becsült forgalmi érték:</td> <td>15 200 000 Ft</td> </tr> <tr> <td>azaz</td> <td>Tizenötmillió-kettőszázezer forint</td> </tr> </table>	Becsült forgalmi érték:	15 200 000 Ft	azaz	Tizenötmillió-kettőszázezer forint														
Becsült forgalmi érték:	15 200 000 Ft																		
azaz	Tizenötmillió-kettőszázezer forint																		

A megállapított érték amennyiben az értékesítési ügyletet Áfa terheli, az Áfa-t nem tartalmazza. Amennyiben az értékesítést Áfa nem terheli a megállapított érték a teljes piaci érték.

Ertékesítési lehetőségek elemzése: Az értékelt üdülőingatlan folyamatosan romló állapotú épület. A két évvel korábbi állapothoz képest is sokat romlott az állaga, a beázások már az alsó szint födémvonaláig érnek. A hasonló rossz állapotú ingatlanok hasznosíthatósága nehéz. Az értékesítés időtartama éven túlra becsülhető. A műszaki hiányosságok kijavításának hiánya további értékesítéskénéshez vezethet. Jelenleg használatra nem alkalmas, komoly ráfordítást igényel.

2016. június 9.

Készítette:



Simon Péter  
vagyonértékelő  
EUFEM szakértő

