

26/5028-4/2023

K. Z. - B. A.

Zalakaros Város Önkormányzata
Novák Ferenc Polgármester Úr részére

Zalakaros,
Gyógyfürdő tér 1.
8749

Tárgy: Előterjesztés testületi ülésen való döntéshozatalhoz

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott Stampf Mihály, a Zalakaros 261/4 hrsz-ú, Hegedűs Tamás, a Zalakaros 261/5 hrsz-ú, Kovács Jácint, a Zalakaros 261/6 hrsz-ú, Bödör Györgyi a Zalakaros 261/7 hrsz-ú ingatlan képviselőjeként, Gerencsér Regina a Zalakaros 261/8 hrsz-ú ingatlan képviselőjeként, Kanizsai Hermina a Zalakaros 261/9 hrsz-ú, ALFEX Kft. képviseletében Csányi Attila ügyvezető a Zalakaros 261/10 hrsz-ú, R.L. Bt képviseletében Rigó László a Zalakaros 261/11 hrsz-ú és Balázs Zsolt, a Zalakaros 261/12 hrsz-ú ingatlanok, azaz a **Zalakaros Gyógyfürdő tér 11. szám** alatt található üzletsor tulajdonosai, a Zalakaros belterület 269/46 hrsz-ú ingatlan 896 m2 nagyságú terület vétele vonatkozásában az alábbi előterjesztést adjuk elő és kérjük a T. Képviselő Testületet az előterjesztésünkben foglaltak szerinti döntés meghozatalára.

I. 2022.12.09. napján **vételi szándéknyilatkozatot** nyújtottunk be a T. Önkormányzatnak az Önkormányzat tulajdonában álló **Zalakaros belterület 261/46 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan keleti részéből kimért kb. 896 m2-es ingatlan-illetőség vonatkozásában**, mely a 261/4-12 hrsz-ú ingatlanok nyugati határától kimért 10,65 méter széles terület. Szándéknyilatkozatunkhoz csatoltuk az üzletek vonatkozásában elkészült beépítési tanulmánytervet, mely a tulajdonosok közös vállalását mutatta be az adásvételtől számított hat éven belül megvalósuló arculat modernizálásáról. A fejlesztés az eddigi egyeztetések alapján az önkormányzat hosszútávú településfejlesztési érdekével is összeegyeztethető.

A vételi szándéknyilatkozatot a T. Képviselő Testület a 20/2023. (II.09.) számú határozatával és a 74/2023. (IV. 27.) számú határozatával jóváhagyta, mely alapján a rendezési tervmódosítás tervezési szakasza folyamatban van. Kérjük T. Képviselő Testületet, hogy amennyiben a jelen előterjesztésben foglaltak alapján meghozott döntés a rendezési tervmódosítást érinti, azt a Tervezőnek továbbítsák.

II. Javasoljuk T. Képviselő Testületnek, hogy a rendezési tervmódosítással párhuzamosan az Önkormányzat a Pavilonsor tulajdonosokkal kössön **adásvételi előszerződést** a Zalakaros belterület 261/46 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan telekalakítás folytán kialakítandó 896 m2-es ingatlan-illetősége vonatkozásában. Az előszerződés majd a végleges adásvételi szerződés vonatkozásában az alábbi javaslataink és kéréseink vannak:

- a.) a pavilonok vonatkozásában összesen 9 db önálló ingatlanról van jelenleg szó. Minden ingatlan önálló helyrajzi számmal, önálló és egymástól eltérő tulajdonosokkal rendelkezik, így mindenképpen az a tulajdonosok szándéka, hogy a 261/46 hrsz-ú ingatlanból eladásra kerülő ingatlan-hányadokat is a telekalakítás során 9 db önálló helyrajzi számra osszák meg és az önálló ingatlanok kerüljenek a meglévő tulajdonosok részére értékesítésre. Az önálló értékesítés és megvásárlás mellett szóló érv többek között, hogy jelenleg is minden üzlet önálló, magántulajdonban lévő ingatlan, így a hozzá kerülő plusz rész közös

tulajdonként való kezelése mind gazdasági mind üzletvezetési,- és viteli szempontból is hátrányos lenne a tulajdonosokra nézve. A 261/46 hrsz-ú ingatlan 9 db önálló ingatlanra való megosztása mellett az alábbi lehetőségek lennének, melyeket azonban a lentebb leírtak miatt nem támogatunk:

- Társasháztulajdon: Abban az esetben, ha a megvásárolni kívánt 261/46 hrsz-ú ingatlan csak egységesen lehetne megvásárolható (közös tulajdonként), annak egyik formája az lenne, ha a tulajdonostársak Társasházat alapítanának. Ezzel az önálló ingatlanok is a Társasházba kerülnének külön tulajdonként. Ez egyik tulajdonosnak sem lenne az érdekeivel egyező megoldás, továbbá a pavilonsor -benyújtott tervek szerinti-felújítása során hátrányos lenne adózási szempontból is ez a megoldás. A társasház adóalanyiséga az áfatörvény 5. § (2) bekezdése alapján, a közös tulajdonban lévő ingatlanra irányuló gazdasági tevékenység végzése miatt jöhet létre. Társasház beruházása esetén nem lehet az áfát visszaigényelni, mely a fentebb említett önálló ingatlan vásárlás esetében lehetséges, és a beruházás értékét figyelembe véve ingatlanonként több milliós tételről van szó. Szintén költségnövelő tétel maga a Társasház alapítása, figyelembe véve az ügyvédi, földhivatali és egyéb eljárási költségeket. Ezek mind olyan plusz költségek, melyek az önálló ingatlan esetén nem merülnek fel.
- Közös tulajdon: Ugyanúgy, ahogy a Társasház esetében ez a megoldás is nagyban megnehezítené és időben el is húzná a felújítást (mely az Önkormányzatnak sem érdeke), annak ügyintézését, majd a későbbiekben a működését is a közös tulajdonnak. Egyik tulajdonos érdeke sem egyezik azzal, hogy a jelenlegi saját önálló tulajdonát közös tulajdonba adja, mely a mindennapi üzletvitel,- ügyvitel körében is komoly fennakadásokat és nehézségeket okozna, akár ellehetetlenítve a működést.

b.) Az a.) pontban kifejtettek alapján kérjük T. Képviselő Testületet, hogy az adásvétel keretében járuljon hozzá, hogy a 261/46 hrsz-ú ingatlanból eladásra kerülő ingatlan-hányadokat is a telekalakítás során 9 db önálló helyrajzi számra osszák meg és az önálló ingatlanok kerüljenek a meglévő tulajdonosok részére értékesítésre.

Megvizsgáltuk ennek a lehetőségnek a tűzvédelmi előírásoknak való megfelelését is, a Katasztrófavédelem képviselőjével való megbeszélés során azt az álláspontot képviselték, hogy tűzvédelmi szempontból -némi átalakítást követően- megoldható a jogszabályoknak való megfelelés abban az esetben, ha önálló ingatlanokként maradnak meg az üzletek.

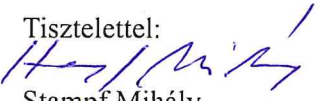
- c.) A tulajdonosok vállalják, hogy a vételi szándéknyilatkozatban foglaltak szerint az adásvételi szerződés megkötésétől számított 6 éven belül a saját ingatlanukat a benyújtott és főépítész által elfogadott látvány tervek alapján felújítják, és ennek vállalását külön okiratban is megerősítik. A felújítás 6 éven belüli elmaradása esetére vállalják a tulajdonosok kötbér megfizetését, a vételár 25%-ban, vagy visszavásárlási jog alapítását határozott időre vevő kijelölésének a lehetőségével, mely esetben kéri a tulajdonosok, hogy -figyelemmel az eddigi és majd felmerülő költségek viselésére is- a mostani tulajdonosokat illesse meg a kijelölés.
- d.) A 261/46 hrsz-ú ingatlan megvásárlása körében a vételárat az önkormányzat által kijelölt ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott m²/Ft áron kérjük meghatározni.
- e.) A tulajdonosok vállalják mind az adásvételi előszerződés, mind a végleges adásvételi szerződéssel felmerülő költségek viselését.

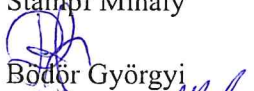
Bízunk benne, hogy az előterjesztésben foglaltak az Önkormányzat érdekeit is tükrözik és az általunk javasolt megoldás a legjobban szolgálja annak megvalósulását, közös célunk a pavilonsor üzleteinek megújítása, modernizálása, ezzel a zalakárosi vendéglátás és a zalakárosi településkép színvonalának emelése. Ennek elérése érdekében mindenben együtt kívánunk működni a T. Önkormányzattal.

Bízva a pozitív elbírálásban,

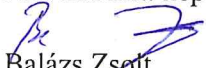
Zalakaros, 2023.06.21.

Tisztelettel:


Stampf Mihály


Bodor Györgyi


ALFEX Kft. képv: Csányi Attila


Balázs Zsolt


Hegedűs Tamás


Gerencsér Regina


Kovács Jácint


Kanizsai Hermina

R.L. Bt. képv: Rigó László

