

**ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2017. február 17-i nyilvános ülésére

**Tárgy:** Tájékoztató a Keszler-ház adásvételéről

**Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester

**Előkészítette:** Gyarmati Tamás főépítész  
Hársfalvi József Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodavezető

**Megtárgyalja:** Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság  
Humán Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**Meghívottak:** -

**TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!**

A Tapolca, Csobánc utca 41. szám alatt található az ún. Keszler-ház. Itt élt családjával Keszler Aladár építész, aki a város több meghatározó épületét tervezte, részt vett a Tavasbarlang látogathatóvá tétele érdekében folytatott munkálatokban is. A ház még a mostani leromlott állapotában is építészeti értéket képvisel.

A Keszler család elköltözése után a lakatlanná vált épület állaga fokozatosan romlott, a gondozatlan parkban lévő növényzet elvadult.

Ismeretlenek elkezdték a ház kifosztását, mostanra minden mozdítható elemet eltulajdonítottak, az épülethez tartozó parkot illegális szemétkerakónak használták, a park fáit kivágták, és tüzelőnek elhordták. A kialakult, a környéken élők egészségét is veszélyeztető állapot megszüntetése érdekében városvezetői szervezéssel a ház parkjából a szemetet elvitették, az épület állagmegóvásához a legszükségesebb munkálatokat elvégezték. A tulajdonosok hozzájárulásával az ezekkel járó költséggel az ingatlant megterheltük.

Tapolca Város Önkormányzata a már koros tulajdonosokkal többször próbált megállapodni az épület önkormányzati tulajdonba vételéről. Az egyeztetések mindeddig nem vezettek eredményre. A ház egyik tulajdonosa már korábban is felajánlotta az ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adását, de a másik tulajdonossal nem sikerült megegyezni. 2016-ban az önkormányzat levelet kapott a másik tulajdonos gondnokától, melyben jelezte, hogy az önkormányzatnak is elfogadható módon készek az épület és a hozzá tartozó park tulajdonjogát Tapolca Város Önkormányzata részére átruházni. A felek ügyvédei egyeztettek, ennek eredményeképpen elkészült az adásvételi szerződés tervezete, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

A tervezet szerint szerződő felek kölcsönös egyeztetés alapján az ingatlan vételárát összesen 1.200.000,- Ft összegben határozzák meg.

Az Önkormányzat által elvégzett tereprendezési, állagmegóvási munkák ellenértékét, továbbá a szeméttelep deponálási díját a tulajdonosok az Önkormányzat részére ezideig nem fizették ki.

Fentiek alapján a felek a kölcsönösen fennálló, rendezetlen pénzügyi elszámolásaikra figyelemmel abban állapodtak meg, hogy az ingatlan tulajdonosaival szemben fennálló összesen 1.200.000,- Ft mértékű követelésébe Tapolca Város Önkormányzata beszámítja az általa egyébként fizetendő azonos mértékű 1.200.000,-Ft vételárát.

Megítélésünk szerint élni kellene ezzel a lehetőséggel. Az épület még erősen leromlott állapotában is műszaki és erkölcsi értéket képvisel, ha az önkormányzat nem gondoskodik megóvásáról, végleg elveszítjük.

Helyreállítása után rangjához méltóan kulturális, közösségi funkciót kaphatna. A leromlott városi területek rehabilitációja TOP-4.3.1-15 számú pályázatban ezt az ingatlant megjelöltük. A kérelem a hiánypótlást követően a jogosultsági feltételeknek megfelelt, azt döntésre terjesztették fel. Természetesen a pályázat elbírálásáig is az ingatlant gondoznunk kell (pl. kerítés építése, időjárásnak megfelelően a terület gondozása, stb.)

Az épület és a park rehabilitációjának gyakorlati haszna lenne, az ingatlan közvetlen környezete megszépülne, a város egy értékes épülettel gazdagodna, mindezek mellett a helyreállított objektum erkölcsi és eszmei értéket is képviselne.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

## HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszler-házzal kapcsolatos tájékoztatót elfogadja, és annak az adásvételi szerződés-tervezet szerinti önkormányzati tulajdonba vételét támogatja.

Tapolca, 2017. február 10.

**Dobó Zoltán**  
polgármester

## Adásvételi szerződés (tervezet)

Amely létrejött egyrészről

- **Tombor Sándorné**
- **Keszler Lászlóné** képviselőként eljár gondnoka
- **Waldmann József György** .....sz. alatti lakosok, mint eladók,

másrészről

- **Tapolca Város Önkormányzata** 8300 Tapolca, Hősök tere 15. (Törzsszám: 734169. Adószám: 15734161-2-19. Képviseli: Dobó Zoltán polgármester) mint vevő között az alulírott helyen és napon az alábbiak szerint.

1./ Eladók osztatlan közös tulajdonát képezi 1/2- 1/2-ed arányban a tapolcai 231/12. hrsz. alatt nyilvántartott, lakóház, udvar megjelölésű, 2184 m<sup>2</sup> térmértékű belterületi ingatlan, mely a természetben Tapolca, Csobánc u. 41. sz. alatt található.

Eladók az előzőekben megjelölt ingatlanuk tulajdonjogát 1/2- 1/2-ed arányban adásvétel útján értékesítik vevő számára.

2./ Vevő az ingatlant a természetben ismeri és azt a megtekintett állapot szerint megvásárolja 1/1 arányban.

3./ Szerződő felek előtt ismert, hogy a lakóházas ingatlan mintegy 20 éve lakatlan, és az eltelt időszak alatt ismeretlen személyek a lakóépületből elmozdítható tárgyakat eltulajdonították, valamennyi nyílászárót kibontották és elvittek. Az épület tetőszerkezete javításra szorul. Az épület jelenleg semmilyen célú használatra, hasznosításra nem alkalmas, közmű csatlakozásai megszüntetésre kerültek.

Az évek során ugyancsak ismeretlen személyek a szemetet ezen gazdátlan területre hordták, ami áldatlan állapotokat teremtett közegészségügyileg.

Tulajdonosi jelenlét és gondoskodás hiányában a terület utcafrontján lévő bokrok megnőttek, rendezetlenné téve a területet. A szabálytalanul szemetet elhelyező személyek pedig ezen bokrok tövébe és mögé helyezték el rakományaikat.

4./ Tapolca Város Önkormányzata 2015. és 2016. év során jelezte, hogy lakossági bejelentések miatt a területet mindenképpen rendezni kell, mert áldatlanná váltak az állapotok.

A tulajdonosokkal történt egyeztetés alapján Tapolca Város Önkormányzata kipucoltatta a területet, elhordatta a felgyülemlett szemetet és azt elhelyeztette a városi szemételepen.

Ezt követően gondoskodott folyamatosan a ház körüli terület fenntartási munkálatairól annak érdekében, hogy ne tűnjön a terület elhanyagoltnak, bízva abban, hogy ezzel elkerülhetővé teszi az újabb szemétkerakást.

5./ Az ingatlan tulajdonosai jelezték, hogy az elkövetkező időszakban sem életkoruk, sem egészségi állapotuk miatt nem tudnak és nem képesek eleget tenni a tulajdonost terhelő kötelezettségeiknek.

6./ Szerződő felek ezt követően egyeztettek és arra az elhatározásra jutottak, hogy az ingatlan tulajdonosai eladják ingatlanukat, Tapolca Város Önkormányzata pedig megvásárolja.

7./ Szerződő felek kölcsönös egyeztetés alapján az 1. pontban megjelölt ingatlan vételárát összesen 1.200.000,- Ft összegben határozzák meg.

Eladók kijelentik, hogy az Önkormányzat által elvégzett tereprendezési, tisztogatási munkák ellenértékét, továbbá a szeméttelp deponálási díját ezideig nem fizették ki, Tombor Sándorné 1/2-ed tulajdoni hányada ennek kapcsán jelzálogjoggal is terhelésre került.

Szerződő felek a kölcsönösen fennálló, rendezetlen pénzügyi elszámolásaikra figyelemmel abban állapodtak meg, hogy az ingatlan tulajdonosaival szemben fennálló 600.000,- - 600.000,-Ft, összesen 1.200.000,- Ft mértékű követelésébe Tapolca Város Önkormányzata beszámítja az általa egyébként fizetendő azonos mértékű 1.200.000,-Ft vételárát.

Ennek alapján eladók kijelentik, hogy a tárgyban ingatlan vételárát teljes egészében rendezettnek tekintik.

Tapolca Város Önkormányzata kijelenti, hogy a beszámításra figyelemmel Keszler Lászlóné és Tombor Sándorné oldalán jelentkező, jelen szerződés előző pontjaiban részletezett költségeket rendezettnek tekintik, az ingatlan tulajdonosaival szemben a tapolcai 231/12. hrsz. alatti ingatlannal kapcsolatosan semminemű további követelése nincs.

8./ Eladók a vételár rendezésére figyelemmel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjoga bejegyzéséhez vevő javára, vétel jogcímén.

9./ Tombor Sándorné kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgár. Keszler Lászlóné képviselője eljáró Waldmann József György kijelenti, hogy gondnokoltja cselekvőképességében teljesen korlátozott, nagykorú, magyar állampolgár.

10./ Tapolca Város Önkormányzata feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és egyben kéri a javára bejegyzett 556.488,- Ft tőke és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog törlését a tulajdoni lap II/1. tulajdoni hányadot érintően, tekintettel arra, hogy Tombor Sándornéval szemben a továbbiakban nem áll fenn követelése.

11./ Eladók az E.ON Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékJogot leszámítva szavatolják a tárgyban ingatlan per-, igény-, és tehermentességét.

12./ Eladók az adásvételi szerződés aláírása napjával vevőt az ingatlan birtokába bocsátják. Vevő a szerződéskötés napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és élvezi előnyeit.

13./ Eladók tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan adófizetési kötelezettségük nem keletkezett, mivel mindkettőjük esetében a tulajdonlás időtartama az 5 évet meghaladja.

14./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy megállapodásuk érvényességéhez szükséges a Veszprém Megyei Kormányhivatal Tapolcai Járási Hivatalának jóváhagyó határozata Keszler Lászlóné gondnokolt tulajdoni hányadát érintően.

15./ Waldmann József Györgyöt a Tapolcai Járási Hivatal ..... sz. határozatával rendelte ki Keszler Lászlóné gondnokának.

16./ Okiratot szerkesztő ügyvéd felek személyazonosságát ellenőrizte.

17./ Szerződő felek kijelentik, hogy megállapodásukkal kapcsolatosan okiratot szerkesztő ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak.

18./ Vevő kijelenti, hogy a tulajdonjog átruházásával felmerülő valamennyi költség őt terheli.

19./ Felek az okirat elkészítésével, ellenjegyzésével, Keszler Lászlóné esetében az engedélyezési eljárás lebonyolításával, az iratok földhivatalhoz történő benyújtásával és a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárással megbízzák dr. Gelencsér Mihály 8300 Tapolca, Ady E. u. 8/1. alatti ügyvédet.

Felek a megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Tapolca, 2017.

**Tombor Sándorné**  
eladó

**Keszler Lászlóné**  
eladó, képviselőként  
*Waldmann József György* gondnok

**Tapolca Város Önkormányzata**  
**Dobó Zoltán** polgármester    **Ughy Jenőné** jegyző  
vevő, jelzálog jogosult

Ellenjegyzem:  
dr. Gelencsér Mihály ügyvéd  
8300 Tapolca, Ady E. u. 8/1.  
Tapolca, 2017.