ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. október 29-i rendes ülésére

Napirendi pont címe:	**A Zalakaros, 709 hrsz-ú Tözike köz önkormányzati tulajdonba vétele**
Készítette:	Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző, Bognár Ottó Péter településüzemeltetési ügyintéző
Egyeztetve:	Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel
Tárgyalja:	Pénzügyi és Igazgatási Bizottság
Pénzügyi fedezet:	Nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. október 29-i ülésére

Napirend címe: A Zalakaros, 709 hrsz-ú Tőzike köz önkormányzati tulajdonba vétele
Előterjesztést készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző, Bognár Ottó Péter településüzemeltetési ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zalakaros **709 hrsz-ú, természetben Tőzike köz elnevezésű, kivett saját használatú útként nyilvántartott,** 475 m² területű ingatlan tulajdonosai, valamint az ezen útról megközelíthető 708, 710, 712/1, 712/2, 713, 714, 715 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai az 1. melléklet szerinti **megkeresésükben kezdeményezték az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülését**, és kérték az ehhez szükséges intézkedések megtételét.

A tulajdoni lap (2. melléklet) alapján a 709 hrsz-ú **Tőzike köz jelenleg négy magánszemély** (Károly István, Kaposvár, 1/3, Parragné Károly Mária, 1/3, Dr. Tráj Patrik, Zalaegerszeg, 1/6), valamint Dr. Varga Ilona, Zalaszentjakab, 1/6) **tulajdonában álló magánút, amely több belterületi lakóingatlan megközelítését biztosítja.** Az ingatlant terheli továbbá a Zalakaros 710 hrsz-ú ingatlant (dr. Sármány Melinda, Budapest, 1/2, és Szabó Attila Miklós, Budapest, 1/2) valamint a 713 hrsz-ú ingatlant (Mária Anna Homberger, Németország 1/1) illető **útszolgalmi jog.**

A 709 hrsz-ú útról közelíthető meg a Szabó Attila tulajdonában lévő a 708 hrsz-ú ingatlan, Kovács Tamásné 712/1 hrsz-ú, Titschka Brigitta a 712/2 hrsz-ú, Karmacsi József a 714 hrsz-ú, Németh Lajosné a 715 hrsz-ú ingatlanok, akik a kérelmet aláírták. A kérelmet benyújtók a továbbiakban együtt: kérelmezők.

A beérkezett kérelmet megvizsgálva az alábbi megállapítások tehetők:

- A **kérelem nem tartalmazza minden tulajdonostárs egybehangzó nyilatkozatát a 709 hrsz-ú ingatlan felajánlására vonatkozóan** (Károly István és Parragné Károly Mária tulajdonrészét Szabó Attila ajándékozás útján megszerezte, azonban a tulajdonjog átvezetése – ismeretlen okból- az ingatlannyilvántartásban nem történt meg. A társtulajdonosok részéről az érintettek felkutatása és megnyilatkoztatása nem vezetett eredményre)
- A **kérelmezők álláspontja** szerint az út magántulajdonban maradása **nehezíti az alapvető közszolgáltatások biztosítását, valamint a közműfejlesztések megvalósítását**. A kérelmezők tájékoztatása alapján az utcában jelenleg nem biztosított a közvilágítás, a települési hulladékszállítás csak korlátozottan megoldott, az ivóvíz-közműhálózat nem került kiépítésre – az ivóvízellátás csak a 708 hrsz-ú ingatlanra bekötött vízvezetéken keresztül biztosított –, továbbá az út fenntartása és fejlesztése sem megoldott. A kérelmezők szerint az út önkormányzati tulajdonba vétele elősegíthetné az út fenntartását, a közműfejlesztések megvalósulását.
- Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015 (IX.11.) sz. önkormányzati rendelet és a településrendezési terv alapján az érintett ingatlan **KÖu-34, közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-, közúti elnevezésű övezeti besorolásba** tartozik. A településrendezési terv részlete a 4. mellékletben található.
- **A Tőzike közben található ingatlanok ivóvízellátása megoldandó** problémát jelent.
  Az ivóvízellátás **jelenleg** a 708 hrsz-ú ingatlanra bekötött vízvezetéken keresztül, társulásos formában biztosított az érintett ingatlanok számára (Az érintett ingatlantulajdonosok társulatba tömörülnek, hogy a vezetékes ivóvíz elérését biztosítsák azokon a területeken, ahol a közüzemi törzshálózat önmagában még nem épült ki teljesen)
  A Hivatalhoz érkezett korábbi megkeresések alapján az érintett ingatlantulajdonosok részéről igény merült fel a hivatalos vezetékes ivóvízellátás biztosítására, amely jelenleg akadályokba ütközik.
  A vízellátás rendezése érdekében felmerült **új ivóvízvezeték-hálózat kiépítésének lehetősége**
  (2026 januárjában a Hivatal tájékoztatta az érintetteket arról, hogy az új ivóvízvezeték-hálózat kiépítése **az út önkormányzati tulajdonba vételétől függetlenül is kezdeményezhető a közműszolgáltatónál, azonban a beruházás megvalósítása feltételekhez kötött.**

> Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestületének az út- és közműépítési hozzájárulás fizetési kötelezettségéről szóló 12/2003. (VI.13.) önkormányzati rendelet 3. § (5) bekezdése alapján *„Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete a lakossági kezdeményezésre indult új út-, járdaépítés és felújítás, illetve közművesítés (ivóvíz és szennyvíz) beruházását és*

abban az esetben támogatja, amennyiben az érintett ingatlantulajdonosok legalább 2/3-a kéri a beruházás megvalósítását és vállalja a bekerülési költség alábbiakban részletezett költséghányad megfizetését, amennyiben az önkormányzat részére a forrás rendelkezésre áll."
4. § *(1) A területrész feltáró közútjainak, ill. egyes fő közműveinek kiépítését az Önkormányzat – költségvetése alapján – teljes egészben vagy részben átvállalja, ha a létesítmény kiépítése fontos városi érdeket szolgál, és ennek megvalósítása a terület tulajdonosainak aránytalanul nagy anyagi terhet jelent.*
(2) Az átvállalás történhet:
a) Önkormányzat beruházásában történő megvalósítás útján
b) nem önkormányzati beruházás esetén a városérdekkel arányban álló költség áthárításával, figyelemmel a (3) bekezdésben meghatározottakra.
(3)Helyi közút-, járdaépítés, továbbá közművesítés költségeit az e rendeletben foglaltak alapján – a képviselőtestület e § (1) – (2) bekezdésben meghatározottak figyelembevételével - közvetlenül érintett ingatlanok tulajdonosaira, az 1997.évi LXXVIII. Törvény 28. §. (2) bekezdésben meghatározottak alapján az alábbiak szerint határozza meg:
a) új ivóvízvezeték és szennyvízcsatorna létrehozása esetén a hozzájárulás mértéke az össz beruházási költség 50 %-a.
b) új járda valamint út létrehozása esetén a hozzájárulás mértéke az össz beruházási költség 50 %-a.
c) új lakótömb elektromos hálózat kiépítése esetén a hozzájárulás mértéke az össz beruházási költség 50 %-a."

A fentiek alapján a Hivatal arról is tájékoztatta az érdeklődő kérelmezőket, hogy az új ivóvízvezeték-hálózat kiépítéséhez szükséges önkormányzati forrás tervezéséhez a **vízellátással érintett ingatlan tulajdonosainak legalább kétharmada részéről szükséges a beruházás kezdeményezése**. **A tulajdonosok részéről szükséges kezdeményezés azonban nem történt meg.**
Ezzel összefüggésben Szabó Attila Miklós jelezte, hogy az általa kezdeményezni kívánt végleges helyreállítási munkálatokat megelőzően lenne célszerű az új ivóvízvezeték-hálózat kiépítését elvégezni, elkerülve ezzel a későbbi burkolatbontás szükségességét.

- Az elmúlt évek során 709 hrsz-ú útról megközelíthető ingatlanok tulajdonosai rendszeresen, **visszatérő problémaként fordultak az Önkormányzathoz** az út rossz állapotából fakadó problémák miatt. Az utcában az elmúlt időszakban több építkezés is zajlott, amelyek során nagy tömegű járművek közlekedtek az úton. A jelentős terhelés következtében **az egyébként is rossz állapotú, vékony aszfaltburkolatú út állapota tovább romlott**, az aszfaltréteg összetöredezett, ami megnehezítette az útról nyíló ingatlanok megközelítését.
  A bejelentések alapján a Hivatal is eljárt az ügyben, mely alapján a 710 hrsz-ú ingatlanon zajló **építkezés ideje alatt** Szabó Attila Miklós **több alkalommal is javításokat eszközölt az úton, ez azonban a problémát nem oldotta meg.** A töredezett aszfaltburkolat eltávolítását, valamint az út megfelelő profiljának kialakítását követően az utat zúzottkővel borították be. A beavatkozás eredményeként az út jelenleg zúzottkő burkolatú (fotók a 3. mellékletben), azonban az út meredeksége miatt a közlekedő gépjárművek kerekei rendszeresen kimozdítják, illetve lesodorják a köveket, így **a burkolat állapota folyamatosan romlik, és ismétlődő, rendszeres karbantartást igényel**ne.

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. §-a rögzíti a helyi közügyek, valamint a helyben ellátandó kötelező önkormányzati feladatok körét, melynek 2. pontja alapján kötelezően ellátandó feladatnak minősül a *„településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása)"* Szintén helyben ellátandó kötelező feladat a *„víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül."*
  Amennyiben az érintett út az önkormányzat tulajdonába kerül, az önkormányzatnak gondoskodnia kell a helyi közút fenntartásáról, a biztonságos közlekedés feltételeinek biztosításáról, valamint a közvilágításról. Mindezekre tekintettel az út önkormányzati tulajdonba

vétele nem csupán az ingatlan tulajdonjogának megszerzését jelenti, hanem az ahhoz kapcsolódó fenntartási és településüzemeltetési feladatok hosszú távú ellátásával is együtt jár.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kkt.) 34. (1) bekezdése rögzíti, hogy „*a közút kezelője – az országos és a helyi közutak kezeléséről szóló jogszabályok szerint és az (5)–(8) bekezdésben foglaltakra tekintettel eljárva – köteles gondoskodni arról, hogy a közút a biztonságos közlekedésre alkalmas, közvetlen környezete esztétikus és kulturált legyen.”*

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (a továbbiakban: Kkt.) 34. (1) bekezdése, valamint a helyi közutak kezelésének szakmai szabályairól szóló 5/2004. (I. 28.) GKM rendelet mellékletében található, A helyi közutak kezelésének szakmai szabályai elnevezésű szabályzat 3.1 pontja alapján „*a közút kezelője köteles gondoskodni arról, hogy a közút a biztonságos közlekedésre alkalmas, közvetlen környezete pedig esztétikus és kulturált legyen. Ennek érdekében:*

– a helyi közutakat a közút kezelőjének közlekedésre alkalmas állapotban kell tartania;

– a közút kezelője a helyi közútnak a forgalombiztonságra veszélyes megrongálódását köteles haladéktalanul kijavítani, vagy a közút forgalmának biztonságát veszélyeztető helyzetet elhárítani;”

A Kkt. 33.§ (1) bb) pontja, valamint a 46.§ (1) bekezdése szerint a közút kezelőjén a helyi közutak tekintetében a helyi önkormányzat képviselő-testületét kell érteni.

A fentieket összegezve, tekintettel a rendezetlen tulajdoni viszonyokra, illetve arra, hogy a tulajdonszerzéssel az önkormányzat hosszútávú útkarbantartási, közvilágítási és biztonságos közlekedés feltételeinek biztosítására vonatkozó kötelezettséget is vállalna, amely jelentős anyagi terhet is ró a városi költségvetésére, ezért aggályos és megfontolandó a tulajdonszerzés.
Amennyiben a Képviselő-testület mégis támogatja a kezdeményezést és a magánút önkormányzati tulajdonba kerülése mellett dönt, úgy mindenképp **szükséges minden érintett tulajdonos részéről a hozzájáruló nyilatkozat beszerzés**e a 709 hrsz-ú magánút térítésmentes önkormányzati tulajdonba kerülése kapcsán. A Hivatal a tulajdonosokkal az utóbbi esetben veszi fel a kapcsolatot.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és hozza meg elvi döntését az önkormányzati tulajdonba kerüléssel kapcsolatban.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Zalakaros 709 hrsz-ú, természetben Tőzike köz elnevezésű, kivett saját használatú útként nyilvántartott, 475 m² területű ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba vételére vonatkozó megkeresést az előterjesztés szerint megismerte,

„A verzió”

2. *elvi döntést hoz arról, hogy az 1. pont szerinti kezdeményezést nem tartja támogathatónak, melynek oka, hogy a tulajdonszerzéssel az önkormányzat olyan hosszútávú pénzügyi és egyéb kötelezettségeket vállalna át a tulajdonosoktól, melyek jelentős anyagi terhet rónak a városi költségvetésre és nem állnak összhangban a közérdekkel*

VAGY

„B verzió”

2. *elvi döntést hoz az 1. pont szerinti kezdeményezés támogatásáról,*
3. *felkéri a Hivatalt, hogy a 2. pontban foglalt elvi döntés végrehajtása érdekében keresse fel az ingatlan térítésmentes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó nyilatkozattétel céljából a Zalakaros 709 hrsz-ú ingatlan azon tulajdonosait, akik az önkormányzati tulajdonba vételre vonatkozó megkeresést nem írták alá,*
4. *felkéri a polgármestert, hogy a Csetneki Ügyvédi Iroda bevonásával készítse elő a térítésmentes átadásra vonatkozó megállapodást és felhatalmazza annak aláírására,*
5. *a döntésről a kérelmezőket értesíteni szükséges.*

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2026. október 20.

Czirákiné Pakulár Judit sk.
polgármester