ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. október 29-i ülésére

Napirendi pont címe:	**Búzavirág köz út állapotával kapcsolatos lakossági kérelem**
Készítette:	Bognár Ottó Péter településüzemeltetési ügyintéző
Egyeztetve:	Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:
Tárgyalja:	Pénzügyi és Igazgatási Bizottság
Pénzügyi fedezet:	Pénzügyi fedezet biztosítása -döntés függvényében - 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: Búzavirág köz út állapotával kapcsolatos lakossági kérelem
Előterjesztést készítette: Bognár Ottó Péter településüzemeltetési ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Horváth Erika, Zalakaros, Búzavirág köz 3. szám alatti lakos a Búzavirág köz lakóinak képviseletében az 1.melléklet szerinti kérelemmel fordult az Önkormányzathoz **kivett saját használatú út** helyreállítása érdekében. Kérelmében leírta, hogy a lakóingatlanát az út balesetveszélyes állapota miatt nem tudták mentővel megközelíteni, ezért kéri, hogy a jogi és költségvetési nehézségek ellenére intézkedjünk az út járhatóvá tétele érdekében.

A kérelmet megvizsgálva az alábbi megállapítások tehetőek.

- A Zalakaros **727 hrsz-ú, természetben Búzavirág köz elnevezésű út, kivett saját használatú út**ként van nyilvántartva, melynek az ingatlan-nyilvántartásból letöltött tulajdoni lap (2. melléklet) alapján **jelenleg 19 db tulajdonosa** van, **köztük** részben **a Magyar Állam** (8/80 tulajdoni hányad) és **Zalakaros Város Önkormányzata** (12/80 tulajdoni hányad) is rendelkezik tulajdonrésszel, közülük mindössze 5 rendelkezik helyben ingatlannal, amely a Búzavirág közről közelíthető meg. Az útnak **nincs kijelölt kezelője, továbbá a**z ingatlant több **végrehajtási jog** is terheli.
- Zalakaros Város Önkormányzatának korábbi gyakorlata szerint **útfelújításra kizárólag 100 %-os önkormányzati tulajdonú úton került sor**. A Karos-Park Kft előzetes felmérése alapján **jelenleg is több olyan önkormányzati tulajdonú útszakasz van, ahol útjavítások szükségesek** az út rossz állapota miatt, ezek karbantartása is jelentős anyagi és humánerő forrásokat igényel.
  A közös tulajdonra a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályai az irányadók, miszerint a **tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz (pl. újtfelújítás), az egész dolog feletti tulajdonjog átruházásához, az egész dolog megterheléséhez vagy az egész dologra kiterjedő kötelezettségvállaláshoz**.
  Minden tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában illeti meg szavazati jog. Megjegyzendő, hogy mivel elhunytak is vannak a tulajdonosok között, ezért póthagyatéki eljárás lefolytatása iránt is szükséges gondoskodni. Ezen nyilatkozatok beszerzését követően kezdeményezhető bármilyen eljárás.
- **vizsgálandók az ingatlan paraméterei, hogy azok megfelelnek-e a közúti jogszabályok által előírt feltételeknek** (vonalvezetés, szélesség, stb.). Az ingatlant közúti közlekedésre alkalmassá kell tenni, mely tervezéssel, engedélyezéssel és építéssel is járhat. Az út üzemeltetési, karbantartási, felújítási költségei (útburkolat-javítás, csapadékvíz-elvezetés, közvilágítás kiépítése, fenntartása, stb.) jelentős költséggel járnak, ezek vizsgálata is szükséges a közúttá nyilvánításhoz.
- A Ptk. szerint a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk arányában terhelik a dologgal kapcsolatos kiadások, a közös tulajdoni viszonyból eredő kötelezettségek, és ugyanilyen arányban viselik a dologban beállott kárt is. Az **állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni; az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni.** Ilyen kiadások előtt a tulajdonostársakat lehetőség szerint értesíteni kell.

Zalakaros Város Önkormányzata résztulajdonos az ingatlanban, így dönthet az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatok elvégzéséről.

A Karos park Kft a Búzavirág köz útfelületének állapotát megvizsgálta és az alábbi megállapításokat tette:

- oly mértékig hiányos, töredezett nagy felületekben az alap nélküli 3 cm-es aszfaltréteg, hogy **hidegaszfalt segítségével nem lehet megjavítani**, **a zúzott kővel való feltöltés is csak átmeneti megoldás**, mert a csapadék kimossa és az autók kijárják.
- Az útszakasz **nem rendelkezik csapadékvíz elvezető rendszerrel**, melynek az állapotát tovább rontja a lakóingatlanokról rávezetett csapadékvíz kivezető lefolyók.
- **Megoldás csak új aszfaltszőnyeg terítése** jelentene középen vápás úttest kialakításával, melynek keresztmetszeti kialakításánál a legmélyebb pontja középen található és a szélek felé emelkedik. Ennek költsége több tízmillió Ft is lehet

A teljes felújítási költség viselésére vonatkozó önkormányzati döntés meghozatal során mérlegelni szükséges az alábbiakat:

- **az önkormányzat a 2026. évi költségvetésben nem áll rendelkezésre forrás a célra,**
- **vizsgálandó, hogy a forrás biztosítása összhangban van -e a városi és a köz érdekével, mivel kis számú zártkerti ingatlant érint,**
- **a tulajdonjog, illetve a költségek átvállalásával az önkormányzat precedenst teremtene, amely számos további hasonló tartalmú kérelemhez vezetne.**

Az út önkormányzati tulajdonba kerülése és kezelése javasolt, amennyiben az út eredeti állapota helyreállításra kerül, a közúttá nyilvánítás feltételei fennállnak, a tulajdoni viszonyok rendezettek és a tulajdonostársak a térítésmentes átadáshoz hozzájárultak.

A társtulajdonosok hozzájárulásáról és a költségek viselésével összefüggésben tett tulajdonosi nyilatkozatok beszerzéséről kérelmezőnek szükséges intézkedni.

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestületének az út- és közműépítési hozzájárulás fizetési kötelezettségéről szóló 12/2003. (VI.13.) önkormányzati rendelete szabályozza az útépítési hozzájárulást. A 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. Új út létrehozása esetén a hozzájárulás mértéke az össz beruházási költség 50 %-a..*

A fenti rendeleti szabályozás, annak átgondolásával és esetleges átdolgozásával alapja lehet és hosszú távon megoldást nyújthat a hasonló esetek kezelésére azzal, hogy megvizsgálásra kerül egy olyan együttműködés lehetősége, ahol a tulajdonosok, a lakosság, egyéb érintettek és az önkormányzat egymással együttműködve, közös részvállalással valósítanak meg útfelújításokat.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a kérelem vonatkozásában a fentiek ismeretében dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Zalakaros 727 hrsz-ú, természetben Búzavirág köz elnevezésű, kivett saját használatú útként nyilvántartott, 602 m² területű ingatlan járhatóvá tételére vonatkozó megkeresést megismerte;

A verzió/

2. a kérelmet támogatja azzal, hogy
   …….

B verzió/

2. a kérelmet nem támogatja

A döntésről a kérelmezőt tájékoztatni szükséges.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal
Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2026. október 26.

Czirákiné Pakulár Judit s.k.
polgármester