



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. november 26-i ülésére

Napirendi pont címe: Gyöngyvirág sor útszabályozással, telekalakítással kapcsolatos döntés

Készítette: Káli Marianna főépítész

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: A vételiár megfizetésének forrását a 2026. évi költségvetésben szükséges tervezni.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

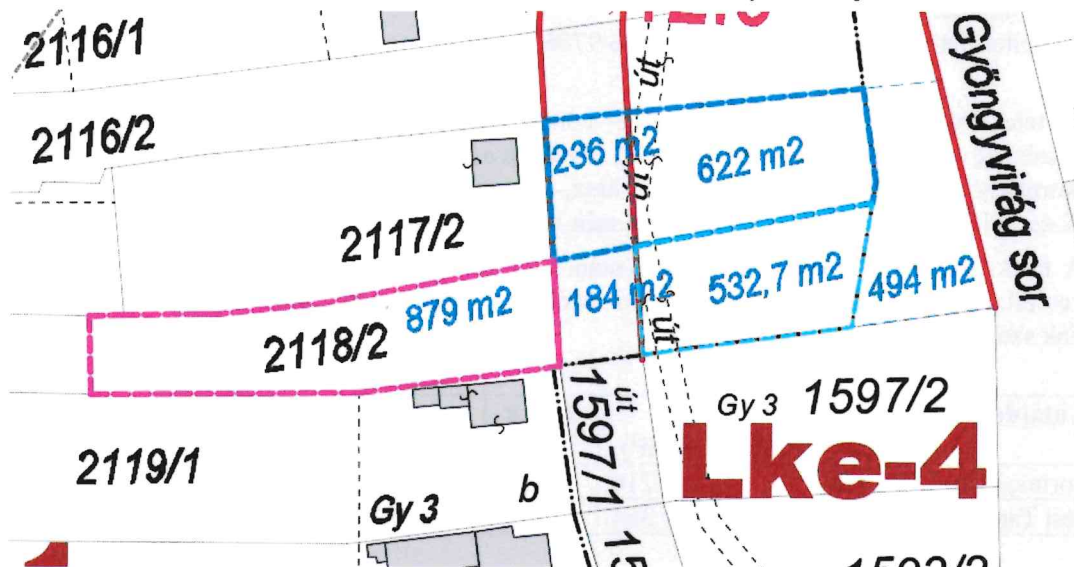
Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés: Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. november 26-án tartandó ülésére

Napirend címe: Gyöngyvirág sor útszabályozással, telekalakítással kapcsolatos döntések
Előterjesztő: Káli Marianna főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A Gyöngyvirág sor nyugati oldalán lévő tömb megosztása a hatályos szabályozási terv szerint tervezett. A szabályozási terv a tömbbelsőben a jelenleg valóságban is használt (alrészleten jelölt) út kiszabályozását irányozza elő. A 2115/1 és a 2115/2 hrsz-ú telkek tulajdonosai is kezdeményezték a terv szerinti telekalakítást. E telkektől délre két telek (hrsz: 2116/1, 2116/2) esetében részben tulajdonos az Önkormányzat, valamint a 2118/2 hrsz-ú telek 100%-ban önkormányzati tulajdonban van.



A fenti ügyben Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének korábbi döntése:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a 2115/1, 2115/2, 2116/1, 2116/2, 2117/2 és a 2118/2 hrsz-ú telkeket érintően a hatályos szabályozási tervnek megfelelően a telekalakítási eljárást megindítja,
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy bízson meg földmérőt a szükséges vázrajzok, dokumentációk elkészítésével, és készíttessen ingatlanforgalmi értébecslést az érintett ingatlanok értékének meghatározása érdekében, melynek költségeit (485.000 Ft összegben) a 2025. évi költségvetésben a működési célú tartalék terhére szükséges biztosítani;
3. felhatalmazza a polgármestert az eljárás lefolytatásához szükséges előkészületek és intézkedések megtételére, az egyeztetések, tárgyalások lefolytatására, melyek eredményéről tájékoztatni szükséges a képviselő-testületet;
4. megbízza a polgármestert, hogy a telekalakításokban érintett ingatlantulajdonosokkal a költségek viseléséről kössön szerződést olyan módon, hogy a költségek viselésére a változási vázrajzokban megjelölt tulajdoni hányadok arányában kerüljön sor.

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

A döntés alapján egyeztetést folytattunk az érintett ingatlanok tulajdonosaival, valamint dr. Csetneki Gábor ügyvéddel a telekalakítás várható folyamatáról. Az egyeztetés során a 2115/1 és 2115/2 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosai úgy döntöttek, hogy Zalakaros Város Önkormányzatától függetlenül, külön eljárásban kívánják megindítani a telekalakítási eljárást. A 2116/1, 2116/2, 2117/2 és 2118/2 hrsz-ú ingatlanok tekintetében a telekalakítási eljárás az Önkormányzat kezdeményezésére kerül megindításra. Amennyiben az érintettek egyezsége jutnak a kialakítandó telkekről és a kapcsolódó költségek viseléséről, úgy azt előszerződés keretében van lehetőség rögzíteni.

A Zalakaros Város Önkormányzatának 1/1 tulajdonában álló 2118/2 hrsz.-ú ingatlan északi telekhatárával szomszédos 2117/2 hrsz.-ú földrészlet Perjési Tamás Zoltán (8749 Zalakaros, Kapitány köz 2.) 1/1 tulajdonában áll.

A Képviselő-testület 212/2025. (VIII.19.) KT határozat 2. pontja az Önkormányzat elkészítette a tulajdonában álló 2118/2 hrsz.-ú földrészletre vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslést (1. melléklet), továbbá megbízta a ZEGEOFORM Földmérési és Informatikai Szolgáltató Bt-t (képviselő: Szabó Tamás) a szükséges vázrajz elkészítésével nettó 315 000 Ft megbízási díjjal.

A 2025. október 21-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítése során az értékbecslő figyelembe vette, hogy a telekalakítási eljárás lefolytatását követően az érintett ingatlan egy része belterületbe vonásra kerül, más része útként és a fennmaradó része zártkertként kerül bejegyzésre.

Fentiek figyelembevételével az ingatlanok fajlagos értéke az értékbecslés alapján:

- zártkerti ingatlanrész: nettó 3099 Ft/m²
- út ingatlanrész: nettó 3099 Ft/m²
- belterületbe kerülő ingatlanrész: nettó 9706 Ft/m²

A telekalakítási, majd a belterületbe vonási eljárások lefolytatását követően a kialakuló ingatlanrészek önmagukban nem beépíthetők. Továbbá a megfelelő teleknagyság biztosítása érdekében az önkormányzat tulajdonában álló 1124/75 hrsz.-ú ingatlanból 494 m² nagyságú területet szükséges a 2118/2 és 2117/2 hrsz.-ú ingatlanok keleti részén kialakuló önálló ingatlanhoz csatolni.

A telekalakítási eljárások lefolytatása után a 2118/2 és 2117/2 hrsz.-ú ingatlanokból kialakuló „vegyes tulajdonban” álló ingatlan értéke az értékbecslésben meghatározott árat figyelembe véve az alábbiak szerint alakul:

Tulajdonos	út (m ²)	Érték (3099 Ft/m ²)	Lke 4 (m ²)	Érték (9706 Ft/m ²)	Közterület (m ²)	Érték (9706 Ft/m ²)
Önkormányzat	184	570.216	532,7	5.170.386	494	4.794.764
Perjési Tamás	236	731.364	622	6.037.132	-	-

A tervezett út kialakításának feltétele az érintett 2117/2 hrsz.-ú ingatlanból 236 m² nagyságú területrész Önkormányzat általi megszerzése, mely ingatlan jelenleg Perjési Tamás Zoltán tulajdona. Az útként kialakuló területrész értéke az értékbecslés szerint: nettó 731.364 Ft.

Ahhoz, hogy a fennmaradó területekből beépítésre alkalmas, megfelelő méretű, belterületi ingatlan alakuljon ki, célszerű a tulajdoni viszonyokat az alábbi lehetőségek egyike szerint rendezni:

- a) Az Önkormányzat felkínálja megvásárlásra a tulajdonában álló területeket Perjési Tamás Zoltánnak, melyek összes területe 1 026,7 m², az értékbecslés szerinti forgalmi értékük: nettó 5 170 386 + 4 794 764 = 9.965.150 Ft, vagy
- b) Az Önkormányzat tesz vételi ajánlatot Perjési Tamás Zoltánnak a tulajdonában álló 622 m² nagyságú területért nettó 6 037 132 Ft összegben.

A tulajdoni viszonyok a) pont szerinti rendezése esetén szükséges az önkormányzati tulajdonú ingatlan vételárát megállapítani, melyet a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás elve alapján javasolt legalább az ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott érték alapján meghatározni. Ez alapján van lehetőség az ingatlanrészek értékesítése érdekében felkeresni Perjési Tamás Zoltánt vételi ajánlattal. Amennyiben a vételi ajánlatot nem fogadja el és az önkormányzat sem kívánja kivásárolni a részét, úgy a későbbiekben az új belterületi telek kialakításakor a tulajdoni hányadok szerint közös tulajdonként kerül az ingatlan bejegyzésre. Utóbbi esetben a kialakuló, 1.648,7 m² nagyságú ingatlanban az Önkormányzat tulajdoni hányada 1 026,7 m², míg Perjési Tamás Zoltáné 622 m² lenne.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést és döntsön az alábbi határozati javaslat elfogadásáról.

Határozati javaslat

I. Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. úgy dönt, hogy a Gyöngyvirág sortól nyugatra lévő földrészletek telekalakításai során a 2118/2, 2117/2 és a 1124/75 hrsz.-ú ingatlanból kialakítandó új földrészletben lévő tulajdonát értékesíteni kívánja,
2. az értékesítendő területrészek vonatkozásában a fajlagos m² árat a 2025. október 21-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján az alábbiak szerint határozza meg:
 - a) út ingatlanrész: nettó 3099 Ft/m Ft/m²
 - b) belterületbe kerülő ingatlanrész: nettó 9706 Ft/m²
3. megbízza a polgármestert, hogy a kialakuló ingatlanrész vonatkozásában a 2. pont szerint fajlagos ár alapján küldjön vételi ajánlatot Perjési Tamás Zoltán részére,

II. Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete tudomásul veszi, hogy a 2116/1 hrsz.-ú területen az önkormányzati út és telek kialakításához a 2117/2 hrsz.-ú ingatlanból 236 m² nagyságú út művelési ágba tartozó terület önkormányzati tulajdonba kerülése szükséges, mely érdekében vételi ajánlatot tesz a tulajdonos (Perjési Tamás Zoltán) részére a 2025. október 21-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben foglalt nettó 3099 Ft/m² áron, mely alapján a felajánlott vételár legfeljebb nettó 731.364 Ft összegű. Ennek forrását a 2026. évi költségvetésben tervezni szükséges.

III. Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy amennyiben a 2118/2, 2117/2 és a 1124/75 hrsz.-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonrészének I. pont szerinti megvásárlására tett ajánlatot Perjési Tamás Zoltán nem fogadja el, úgy

- a) az Önkormányzat tesz vételi ajánlatot Perjési Tamás Zoltán részére a tulajdonában álló 622 m² nagyságú terület megvásárlására a 2025. október 21-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben foglalt nettó 6 037 132 Ft összegben, melynek forrását -az ajánlat elfogadása esetén- a 2026. évi költségvetésben tervezni szükséges

vagy

- b) az önkormányzat nem kívánja kivásárolni a részét, így a későbbiekben az új belterületi telek kialakításakor a tulajdoni hányadok szerint közös tulajdonként kerüljön az ingatlan bejegyzésre.

IV. Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza a polgármestert, hogy az I-III pontban foglaltaknak megfelelően keresse fel Perjési Tamás Zoltánt a döntések megvalósítása érdekében és felhatalmazza a telekalakítással kapcsolatban szükséges további intézkedések és jognyilatkozatok megtételére.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025. november 13.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester