



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. május 8-i rendkívüli ülésére

Napirendi pont címe: Zalakaros 1457/2, 1456/2, 1455/2, és 1454/2 hrsz-ú ingatlanok értékesítésre kijelölése

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati 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-testülete 2025. május 8-i ülésére

Napirend címe: Zalakaros 1457/2, 1456/2, 1455/2, és 1454/2 hrsz-ú (Hegyalja utca) ingatlanok értékesítésre kijelölése

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város Önkormányzatához az 1. melléklet szerinti megkeresés érkezett az alábbi kivett beépítetlen területként nyilvántartott zalakarosi ingatlanok megvásárlására vonatkozóan (tulajdoni lapok a 2.sz mellékletben):

1. Hegyalja utca 117. sz. 1457/2 hrsz-ú, 1128 m² nagyságú,
2. Hegyalja utca 119. sz. 1456/2 hrsz-ú 1136 m² nagyságú,
3. Hegyalja utca 121. sz. 1455/2 hrsz-ú 1165 m² nagyságú
4. Hegyalja utca 123. sz. 1454/2 hrsz-ú 1155 m² nagyságú ingatlanok

Az ingatlanok **1/1 arányban Zalakaros Város Önkormányzatának tulajdonában állnak és az Önkormányzat forgalomképes, tehermentes vagyonát képezik.**

Tájékoztatásként megemlítendő, hogy korábban a Hegyalja utcai ingatlanok értékesítésre történő kijelölése során, az akkori Városvezetés a tárgyi ingatlanokat nem javasolta értékesítésre kijelölni, mert a csendes, nyugodt utcában található, egymás mellett fekvő ingatlanokat alkalmasnak találta arra, hogy a későbbiekben a területen idősök otthona létesülhessen. (Rendezési terv részlet és térképkivonat a 3. és 4. sz. mellékletben). Az önkormányzat ez irányú lépéseket, beruházásokat azóta nem kezdeményezett, továbbá szükséges figyelemmel lenni arra is, hogy e célra esetlegesen más ingatlanok is elérhetők.

A tárgyi ingatlanokat jelenleg Szabó Tibor (8747 Garabonc, Fő u. 70. sz., a továbbiakban: **Bérlő**) **bérlői mezőgazdasági művelés céljából**, jelenleg takarmánynövényekkel került beültetésre. A 2019. január 24. napján, 10 év határozott időre, Zalakaros Város Önkormányzata és Bérlő között kötött bérleti szerződés alapján Bérlő a tárgyi ingatlanokon túl bérlő még a 1462/2, 1461/2, 1460/2, 1459/2, 1458/2, és 1453 hrsz-ú földterületeket. Az így bérelt, összesen 14.828 m² nagyságú földterületért évente bruttó 5.000 Ft bérleti díjat fizet Zalakaros Város Önkormányzatának. **A bérleti szerződés (5. sz. melléklet) 12. pontja alapján bármelyik fél jogosult a szerződést 90 napos felmondási határidővel, a másik félhez intézett nyilatkozattal felmondani, figyelembe véve a bérleményen lévő termény betakarítási idejét is.** Az ingatlanok esetleges értékesítésre kijelölése, majd eredményes pályázati eljárás esetén a bérleti szerződés felmondása szükséges, figyelembe véve a bérleményen lévő termény betakarítási idejét.

A megkereséssel érintett ingatlanok a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ), illetve annak mellékletét képező településrendezési terv alapján **kertvárosias lakóterület (Lke-6) övezeti besorolásba** tartoznak, azokon a HÉSZ 19. §-ában meghatározott épületek elhelyezhetők, tehát megfelelnek a lakóépülettel történő beépítés feltételeinek.

A megkeresésben az érdeklődő arról nyilatkozik, hogy három, de akár mind a négy földrészletet is szívesen megvásárolna későbbi hasznosítás céljából.

Kérdésünkre úgy nyilatkozott, hogy a három vagy mind a négy telek megvásárlása esetén is kettőre tervez lakóépületet építeni. A munkálatoknak akár már az idén, a bérlő általi termény betakarítás után szeretne nekiállni. Azokon a telkeken, amelyeket nem tervez beépíteni, szeretne gyümölcsöst létesíteni, vagy egybe nyitni azokkal az ingatlanokkal, amelyen épület létesült, de későbbi tervei között szerepel a beépítetlen területek értékesítése is. (kérelmező nyilatkozata 6. sz. melléklet)

A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelveinek betartása, valamint az ingatlanok induló vételárának meghatározása érdekében az önkormányzat megbízta Imre Béla ingatlanvagyon értékelőt (8800 Nagykanizsa, Bocskai u. 6/C.) -akivel a feladatra keretszerződése van az Önkormányzatnak- az ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítésével.

A 2025. április 11-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján:

cím	hrsz	terület (m ²)	nettó fajlagos ár (Ft/m ²)	telek érték (nettó)
Hegyalja utca 117	1457/2	1128	12 010	13. 547.280,-
Hegyalja utca 119.	1456/2	1136	12 010	13. 643.360.-
Hegyalja utca 121.	1455/2	1165	12 010	13. 991.650.-
Hegyalja utca 123.	1454/2	1155	12 010	13. 871.550.-

Az ingatlanforgalmi értékbecslés az előterjesztés 7. mellékletét képezi. (Az értékbecslés során alkalmazott módszer az egyszerű összehasonlítás elvén működik, mely kitér a környéken történt ingatlanértékesítések összegére is. Az utca másik oldalán, továbbá a Seregély utcában egy gazdasági társaság értékesített ingatlanokat nettó 13.307 Ft/m², bruttó 16.900 Ft/m² áron.)

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 14/2004. (IV.21.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 21. §-a rendelkezik a lakótelkek értékesítésének rendjéről. Az Ör. 21. § (1) bekezdés alapján a Képviselő-testület a 20. §-ban szabályozott eljárási rend szerint értékesítésre kijelöli az önkormányzat által kialakított lakó telkeket. Amennyiben a Képviselő-testület a megkeresésben szereplő ingatlanok értékesítése mellett dönt, úgy az Ör. 20. § alapján kell eljárni.

20. § (1) Önkormányzati vagyon hasznosítására a Pénzügyi és Igazgatási Bizottság előzetes véleménye alapján lehet javaslatot tenni.

(2) 1.000.000,- Ft értékhatár alatt az Önkormányzati tulajdonú vagyontárgyakról a polgármester dönt, kivétel az ingatlan vagyontárgy. Az ingatlanok, valamint az 1.000.000,- Ft feletti ingó egyéb vagyontárgyakról pedig minden esetben a Képviselőtestület jogosult dönteni.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott összeghatár feletti értékű ingókat és vagyoni értékű jogokat valamint ingatlanokat a Képviselőtestület jelöli ki eladásra, hasznosításra a hasznosítás módjának és pályáztatás induló árának megállapításával.

A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelveinek betartása okán az ingatlanok induló vételárát nem javasolt alacsonyabb étéken megállapítani az ingatlanforgalmi értékbecslésben meghatározott értéknél.

Fenti jogszabályhelyek alapján az ingatlanok értékesítése esetén szükséges a képviselő-testületnek az ingatlanok értékesítésre kijelöléséről döntést hozni, az ingatlanok induló vételárát meghatározni, továbbá pályázati felhívás közzétételéről dönteni. Az előterjesztés 8. melléklete szerint, a vagyonrendeletben foglaltak alapján előkészítettük a kapcsolódó pályázati felhívást. Amennyiben annak tartalmával a Képviselő-testület egyetért, annak mintájára készül el a többi pályázati felhívás is.

(A vagyonrendelet 23. § alapján a pályázati felhívásnak tartalmaznia kell különösen a pályázat tárgyának meghatározását, annak műszaki, jogi és egyéb feltételeivel együtt, az esetleges teljesítés helyét és legkésőbbi határidejét, ellenszolgáltatással kapcsolatos kikötéseket és feltételeket, az ajánlatok benyújtására, felbontási helyére és idejére, valamint a pályázati tárgyalásra vonatkozó időpontokat és szempontokat.)

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

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

„A” verzió

1. az alábbi önkormányzati tulajdonú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott zalakarosi ingatlanokat értékesítésre jelöli ki:
 - a. 1457/2 hrsz-ú, 1128 m2 nagyságú,
 - b. 1456/2 hrsz-ú 1136 m2 nagyságú,
 - c. 1455/2 hrsz-ú 1165 m2 nagyságú
 - d. 1454/2 hrsz-ú 1155 m2 nagyságú
2. az alábbi önkormányzati kivett beépítetlen területként nyilvántartott zalakarosi földrészekre kiírt pályázati felhívásban az ingatlanok induló vételárát az alábbiak szerint határozza meg:
 - a. 1457/2 hrsz-ú ingatlan esetén Ft
 - b. 1456/2 hrsz-ú ingatlan esetén Ft
 - c. 1455/2 hrsz-ú ingatlan esetén Ft
 - d. 1454/2 hrsz-ú ingatlan esetén Ft
3. megbízza Czirákiné Pakulár Judit polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok értékesítése ügyében eljárjon, és az előterjesztés melléklete szerinti pályázati hirdetményeket közzétegye;
4. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a kérelmezőt.

„B” verzió

1. az alábbi önkormányzati tulajdonú kivett beépítetlen területként nyilvántartott zalakarosi ingatlanokat
 - a. 1457/2 hrsz-ú, 1128 m2 nagyságú,
 - b. 1456/2 hrsz-ú 1136 m2 nagyságú,
 - c. 1455/2 hrsz-ú 1165 m2 nagyságú
 - d. 1454/2 hrsz-ú 1155 m2 nagyságúnem javasolja értékesítésre kijelölni és felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a kérelmezőt;
2. felkéri a polgármestert, hogy kezdeményezzen tárgyalást az 1. pont szerinti ingatlanok bérelőjével a bérleti díj felülvizsgálatára vonatkozóan.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025. május 5.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester

**IMRE
BÉLA**

Ingatlanvagyon értékelő

Névjegyzéki szám: 27/2003

Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c.

Zalakaros Hegyalja utcai ingatlanok

Ingatlanforgalmi értékbecslése



Készült: 2025. április 11.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
Tartalomjegyzék	2
Értékelés összefoglaló adatlap	3
Ingatlan értékelés	
1. Előzmény	4
2. Alapadatok	4
3. Értékelés módja	4
4. Ingatlan érték megállapítása	7
5. Megjegyzések, feltételek	12
 Mellékletek	
- 1. sz. melléklet: Ingatlan érték kimutatás	13. oldal
- 2. sz. melléklet: tulajdoni lapok	14-17. oldal
- 3. sz. melléklet: szabályozási terv	18. oldal
- 4. sz. melléklet	19. oldal
- fotók	21. oldal

Értékelés összefoglaló adatlap

MEGBÍZÓ

Zalakaros Város Önkormányzata
8749. Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Zalakaros, Hegyalja utca 1454/2, 1455/2, 1456/2 és 1457/2 hrsz alatti
beépítetlen ingatlanok ingatlanforgalmi értékelése.

AZ INGATLAN CÍME

Település: Zalakaros, Hegyalja utca

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Zalakaros Város Önkormányzata
8749. Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

INGATLANOK BEMUTATÁSA

Mellékelt 1. sz. melléklet kimutatása szerint

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Ingatlan fajlagos értéke: 12 010 Ft/m² (netto), bruttó 15 252Ft/m²
Ingatlanok értéke: 1. sz. melléklet szerint

Nagykanizsa, 2025 április 11.

Készítette:


.....
Imre Béla

Ingatlan értékelés

1. Előzmény

Zalakaros Város Önkormányzat képviselőjében Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző e-mail-ben megbízást adott a Zalakaros északi lakóterületén lévő Hegyalja utca, 4 db beépítetlen ingatlan forgalmi értékeinek megállapítására.

Az ingatlanok egy beépítési szabályozási tömbben helyezkednek el. A kialakításuk közel azonos, terepadottságuk kissé változik. Minden ingatlan az észak-dél irányban húzódó utcákra dülözik és az utca keleti oldalán helyezkedik el. A telkek nagysága is közel azonos mértékű, 1120-1150 m² körüliek.

2. Alapadatok

Megbízó : Zalakaros Város Önkormányzata
8749. Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

Megbízott: Imre Béla ingatlanforgalmi értékbecslő
Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c

Megbízás tárgya: Zalakaros, Hegyalja utca 1454/2, 1455/2, 1456/2 és 1457/2 hrsz alatti ingatlanok ingatlanforgalmi értékelése.

Az értékeléshez szükséges alapadatokat a megbízó által átadott tulajdoni lap másolatok, a területre vonatkozó szabályozási terv és a 2025. április 8-án megtartott helyszíni szemle szolgáltatták.

3. Megállapítások

Ingatlan elhelyezkedésének leírása:

Az ingatlan Zala megyében, Magyarország dél-nyugati részén Zalakaros városban helyezkedik el.

Zalakaros nevezetes fürdőhely, jelentős idegenforgalommal, méltán tart nagy érdeklődésre számot. A tárgyi ingatlanok Zalakaros északi területén új kialakítású lakóterületi részén helyezkedik el. A lakóterületi rész kb. 10-12 éve zöldmezős területen kialakított lakótelek közművesítést hajtottak végre. A terület teljesen kiépített infrastruktúrával rendelkezik, új lakóterület. A lakóterületet nyugati oldalon a zártkerti -főként szőlő- területek határolják. A Hegyalja utca a Dózsa György utcáról nyílik északi irányban. Az utca keleti oldalán helyezkednek el az értékelés tárgyát képező ingatlanok. Vele szemben valamint a Seregély utcában is jelentős számban 20-30 db beépítetlen ingatlan van, mely a Szabadics Holding tulajdonát képezi.

A négy db értékelendő ingatlan a Hegyalja utca kialakított területének az északi végén található.

A városközponttól a terület kb. 1,5 km-re, a fürdőtől kb. 1,8 km-re helyezkedik el.

Az autóbusszmegálló 700 m-re, élelmiszer bolt kb. 900 m-re található.

Az ingatlanok új telekalakítás során kerültek kialakításra, így viszonylag szabályos négyszög (jelen esetben a hátsó telekhatár miatt trapéz) alakú beépítetlen földterületek.

A telkek nem egymás mellettiek, tőle délre lévő szomszédos telek beépítésre került.

Az ingatlan megközelítése

Az értékelendő ingatlant Zalakaros településen átvezető 7522 jelű országos közúthoz csatlakozó Dózsa utcából jobbra (északra) fordulva kb 200 m után érünk a Hegyalja utca kereszteződéséhez. A Hegyalja utca északi ágára fordulva jutunk az érintett ingatlanokhoz kb. 300 m után. A terület közművesített, előközművesítéssel zöldmezős beruházásként kerültek kialakításra.

Domborzati viszonyok:

Az ingatlan jellemzően a zalai dombvidék területén helyezkedik el. Jellemzően változatos domborzati megjelenéssel. A terület egy keletről nyugati irányú változó lejtésű oldal. Azaz a terület az úttól változó mértékben emelkedik a hátsókert felé. Az utca északára lejt következtésképpen a négy telekből az északi -1454/2 hrsz-ú - a legmeredekebb: 6-8%, míg a déli 1457/2 hrsz-ú kevésbé emelkedik kb 3-4%..

A terület művelési viszonyai:

Az ingatlanértékelés tárgyát képező ingatlan a telekkönyvi bejegyzés szerint kivett beépítetlen terület. A tényleges használat alapján arra következtetnek, hogy a terület mezőgazdasági művelésre bérbeadásra került, mert jelenleg felszántott. A telkekhez az utcában rendelkezésre álló közművek bekötése a telekalakítás során megtörtént, a csatlakozási csomópontok a telekhatáron rendelkezésre állnak. Az egész Hegyalja és Seregély utcai tömböt tekintve tömb foghíjasan már beépült kb 50 %-ban.

A terület szabályozása, hasznosíthatósága:

A terület a város szabályozási terve alapján Lke-6 övezeti besorolású, mely kertvárosias lakóterületet jelent.

2. A kertvárosias lakóövezeten építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D	E	F	G
1		Lke-1, Lke-3	Lke-2	Lke-4	Lke-5	Lke-6	Lke-7
2	Kialakítható legkisebb telekszelvény és terület	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²	20m, 1100 m ²	-	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²
3	Beépíthető legkisebb telekszelvény az épület elhelyezésével érintett telekrész és terület	kialakult	kialakult	14m, 400 m ²	kialakult	kialakult	720 m ²
4	beépítési mód:	Oldalhátir-on álló	Szabadon álló	Oldalhátir-on álló	Szabadon álló	Oldalhátir-on álló	Szabadon álló
5	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	20 %	30 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	720 m ² telekterületig 30 %, 720 m ² feletti területre vetítetten további 10 %
6	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4,5 m	Homlokzatmagasság: 8,5 m Épületmagasság: 7,5 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m
7	Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,5 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	3,5 m ⁽¹⁾	4,5 m	3,0 m	5,0 m	3,0 m
8	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	60 %	50 %	50 %	50 %

Minimálisan beépíthető terület nagysága 720 m², melyből 30% ill. a 720 m² feletti terület rész terület rész további 10%-a, 50% zöldfelület megtartásával és 5,5 m homlokzatmagassággal.

Közművesítés:

Az ingatlan a városban kiépített mindennemű közmű rákötése biztosított. Közműfejlesztési hozzájárulás nélkül.

Nevezetesen a terület rendelkezik, vezetékes ivóvíz, szennyvízcsatorna, gáz- és elektromos energia ellátással. Természetesen a különböző közművek bekötésére a szolgáltató feltételei szerint lehet csatlakozni.

A felszíni csapadékvíz elvezetése nyílt árokkal történik.

Az utca aszfaltos városi út.

Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők:

Forgalmi értéket növelő tényezők:

- Egyedileg vizsgált

Az összehasonlítás alapjául felhozott ingatlanok adottságaival kerül összevetésre

Forgalmi értéket csökkentő tényezők:

- Egyedileg vizsgált

Az összehasonlítás alapjául felhozott ingatlanok adottságaival kerül összevetésre

4. Ingatlan értékebecslése

Az alkalmazott módszer bemutatása, az érték kialakításának módszere:

A tárgyi ingatlan forgalmi értékét egyszerű összehasonlítási módszerrel meg lehet határozni. Következésképpen az összehasonlításul felhozott ingatlanok fekvésüket állapotukat funkcionális kialakításukat tekintve hasonlóak egyedi korrekciós tényezők lehetnek.

A piacon jelentős számban található értékesítésre kínált ingatlan, így hasonló adottsággal rendelkezőket is lehetett választani. A piacon kialakult fajlagos m² ár lehet mértékadó, azonban a piaci kínálatban szélsőséges ajánlatok is megjelennek, melyeket figyelmen kívül hagytam.

Az értékelés során figyelembe vettem, hogy a területen új lakónegyed épült ki az elmúlt időszakban. Az ilyen területet szívesebben választják az újonnan betelepülni kívánók.

Nagyobb alapterületű ingatlanok esetében általában a fajlagos ár alacsonyabb, mely egy kicsit közelebb hozza az értéket a fizetőképes kereslethez. A fentiek alapján az alábbi hasonló adottságú ingatlanokat hozom összehasonlításul és egyedileg vizsgálom a tárgyi ingatlan értékmeghatározó elemeivel.

A terület nagysága 800-1399 m² közötti terület, mely méretét tekintve optimális nagyságú, jól beépíthető és tágas udvar marad pihenésre.

Az értékelés során az összehasonlító ingatlanok meghirdetett értéke netto értendő, így a számolt fajlagos ár is netto értékkel kerül megállapításra.

Az utca másik oldalán és a Seregély utcában eladó telkeket egy cég értékesíti 16 900 Ft/m² bruttó áron Ez nettó 13 307 Ft/m² árat jelent.

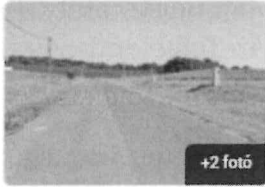
Ezen az áron azonban évente 2-3 ingatlan talál gazdára. Intenzívebb eladási ütem alacsonyabb árszinttel érhető el.

Az értékelt terület térmértéke nagyobb 850 m²-rel szemben 1150 m². A nagyobb méretű telkek esetében a fajlagos ár mérsékeltebb mivel a kisebb terület a legtöbb esetben kielégíti a vásárlói igényeket és indokolatlanul nem szeretne a vevő többet kifizetni. emiatt a korábban szokásos 5% alku mértékhez képest jelen esetben 10 % értékcsökkenéssel számolok.

Összehasonlítás alapját képező ingatlanok:

1. Eladásra kínált ingatlan a tárgyi tömbben helyezkedik el.
A telek azonosságából eredően értékcorrekciót nem alkalmazok.





Tulajdonostól

Ar
17 millió Ft

Telekterület
1208 m²

+2 fotó

Tetszik ez az ingatlan? Nézd meg, meg tudod-e venni!

A Hitelező megbecsüli, hogy mennyiért vehetsz telket, mennyi hitelt és mekkora támogatást kaphatsz.

És mindig látszik az ingatlan adatlapján!

Megnézem

Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	30%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Leírás

Zalakaros kedvelt, új építésű családi házas övezetében TULAJDONOSTÓL eladó 1.208 nm-es ÖSSZKÖZMŰVES (víz, áram, gáz, csatorna telken belül), SÍK, egyenes felületű, aszfaltozott úton megközelíthető, RENDEZETT környezetben lévő BELTERÜLETI építési telek. Méretei: szélessége 20,1 méter, hossza 61,5 méter.

Az építkezéshez szükséges közművek - víz és az áram (földkábel, 3 fázis, 48A) - bekötése ténylegesen kiépítésre került. A legmodernebb GIGABITES sávszélességű INTERNETELÉRÉST biztosító távközlési hálózat közvetlenül az ingatlan előtt található.

A terület "Lke-6 kertvárosias lakóövezet" besorolású, beépíthetősége 720 m²-ig 30%, a 720 m² feletti területre vetítetten további 10%, oldalhatáron álló beépítési mód, legnagyobb beépítési magasság: homlokzat 6,5 méter, épület 5,0 méter.

Zalakaros város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) az Önkormányzat honlapjáról letölthető.

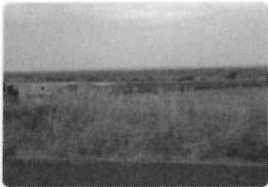
Az ingatlan távolsága a Zalakarosi Fürdőtől csupán 3 km, ami gépkocsival mindössze 5 perc, továbbá a Balaton

A számított fajlagos ár: **14 000 Ft/m²**

2. Ugyancsak az értékelendő ingatlanok szomszédságában található az alábbi eladásra kínált telek. Láthatók az utcában már megépült épületek

Zalakaros, Zala megye
 Eladó lakóövezeti telek

Térképen


Ár
35 ezer €

Telekterület
960 m²

Tetszik ez az ingatlan? Nézd meg, meg tudod-e venni!

A Hitelintéző megbecsüli, hogy mennyiért vehetsz telket, mennyi hitelt és mekkora támogatást kaphatsz.

És mindig látszik az ingatlan adatlapján!

Megnézem

Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	30%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Leírás

Építsen olyat amilyent Ön szeretne!

Kiváló adottságú belterületi lakótelek várja új fantázia gazdag, tetterre kész tulajdonosát, aki saját álmának megvalósításában aktívan részt kíván venni.

Kizárólag Irodánk kínálatában!

Zalakaros kedvelt lakóövezetében 960 nm nagyságú lakótelek jellemzői:

Lke-6 építési övezet : oldalhatáron álló beépítési mód,
 beépítés: 720 m2 telekterületig 30 %, 720 m2 feletti területre vetítetten további 10 %
 Homlokzatmagasság: 6,5 m

A kínálati árból számított fajlagos ár:

$$35000 \cdot 380 / 960 = \mathbf{13\ 854\ Ft/m^2}$$

A telek azonosságából eredően értékcorrekciót nem alkalmazok.

3. Közművesített lakótelek van a kínálatok között egy alacsonyabb eladási áron



[Zalakaros](#) Hirdetéskód: 8256826 Referenciaszám: 32183 Frissítve: 8 napja

Zalakaros eladó egyéb telek 2090 m² telekterületű: 22,5 millió Ft

10 766 Ft/m²

Fajlagos ajánlati ár: **10 766 Ft/m²**

4. Üdülőterületi részen saját úttal együtt eladó, mivel megközelítése csak így biztosított. A területi elhelyezkedés miatt ez előnyösebb ezért az összehasonlításhoz 25% értékcsökkenést alkalmazok, míg a megközelítési kedvezőtlenebb helyzet miatt 5% értéknövekedéssel kompenzálók. Összességében 20 % értékcsökkent árat alkalmazok az összehasonlítás során.



[Zalakaros](#) Hirdetéskód: 7847512 Referenciaszám: T036733 Frissítve: 11 napja

Zalakaros eladó építési telek 1300 m² telekterületű: 23,99 millió Ft

18 454 Ft/m²

Fajlagios összehasonlító ár : $18\,454 \cdot 0,8 = 14\,763$ Ft/m²

5. Több éve í meghirdetett ingatalnok között szerepel a Fürdőhöz közel a Karos SPA Hoteltól délre lévő terület. Ez azonban jelenleg külterület, közművel nem rendelkezik. Ezen feltételek mellett az ajánlati ár eltűzlott, az eltérő adott ságok miatt sok korrekcióval lehet közel azonos paraméterekre hozni, ezért nem veszem figyelembe az összehasonlítás során

Zalakaros eladó üdülőtelek 3929 m² telekterületű: 57 millió Ft

57 millió Ft

14 508 Ft/m²

Ingtatlanok értékének megállapítása

Az értékelendő ingatlanok számított fajlagos ára az előző négy összehasonlító érték felhasználásával:

A négy ingatlan fajlagos árainak számtani átlagát kiszámolva kapom meg a tárgyi ingatlan kalkulált fajlagos ajánlati árát. Az alkupozíció miatti értékcsökkentést egyenként alkalmaztam, tehát a négy érték számtani átlagát határozom meg az alkalmazandó fajlagos értéknek.

ingatlan száma	Összehasonlító
----------------	----------------

- | | |
|----|--------------------------|
| 1. | 14 000 Ft/m ² |
| 2. | 13 854 Ft/m ² |
| 3. | 10 766 Ft/m ² |
| 4. | 14 763 Ft/m ² |

A három értékből számított számtani átlag:

$$(14\,000 + 13\,854 + 10\,766 + 14\,763) / 4 = 13\,345 \text{ Ft/m}^2$$

Alkupozíció miatti 10% értékcsökkentés :

$$13\,345 * 0,9 = 12\,010 \text{ Ft/m}^2$$

kerekítve: 12 010 Ft/m² (netto), bruttó 15 252 Ft/m²

Fenti fajlagos ár alapján az értékelendő 4 ingatlan érték kimutatása

település	helyrajzi szám	terület	fajlagos nettó ár	telek érték (nettó) Ft
Zalakaros	1454/2	1155	12 010	13 871 550
Zalakaros	1455/2	1165	12 010	13 991 650
Zalakaros	1456/2	1136	12 010	13 643 360
Zalakaros	1457/2	1128	12 010	13 547 280

5. Megjegyzések, feltételek

Fenti forgalmi érték értékállandóságát 3 hónapig tartom fenn.

Az alapadatok tekintetében a megbízótól kapott adatokat valamint a földhivatali adatokat megbízhatónak tekintettük, forgalomképes és tehermentes ingatlannal számoltam.

Az értékelés a helyszíni szemlén megállapított állapotra vonatkozik, külön vizsgálatokat nem végeztem.

Az értékbecslés a megadottól eltérő célra nem használható.

Nagykanizsa, 2025. április 11.



Imre Béla
ingatlanforgalmi értékbecslő

Az értékelendő 4 ingatlan érték kimutatása

település	helyrajzi szám	terület	fajlagos nettó ár	telek érték (nettó) Ft
Zalakaros	1454/2	1155	12 010	13 871 550
Zalakaros	1455/2	1165	12 010	13 991 650
Zalakaros	1456/2	1136	12 010	13 643 360
Zalakaros	1457/2	1128	12 010	13 547 280

Tulajdoni lap másolatok

Zala Vármegyei Köormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Plátán sor 2.

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11534/2025

2025.03.25

ZALAKAROS

Szektor: 53

Belterület 1454/2 helyrajzi szám

8749 ZALAKAROS Hegyalja utca 123.		LR ÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill
1. Kivett beépítetlen terület	0	1155	0.00		
2. bejegyző határozat: 34171/2001.03.27					
Kárpótlás					
3. bejegyző határozat: 32378/2005.02.11					
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.					
LR ÉSZ					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 34493/2001.03.30					
jogcím: adásvétel					
utalás: II /2.					
jogállás: tulajdonos					
név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1					
törzsszám: 15734336					
LR ÉSZ					
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34171/2001.03.27					
Önálló szöveges bejegyzés megosztás folytán átjegyezve az 1454 helyrajzi számból.					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11535/2025

2025.03.25

Szektor: 53

ZALAKAROS

Belterület 1455/2 helyrajzi szám

8749 ZALAKAROS Hegyalja utca 121.		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
					ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	1165	0.00	
2. bejegyző határozat: 34171/2001.03.27					
Kárpótlás					
3. bejegyző határozat: 32378/2005.02.11					
Alrészlet és területváltozás digitális térképpátalakítás folytán.					
		II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 34484/2001.03.30					
jogcím: adásvétel					
utalás: II /2.					
jogállás: tulajdonos					
név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1					
törzsszám: 15734336					
		III. RÉSZ			
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34171/2001.03.27					
Önálló szöveges bejegyzés megosztás folytán átjegyezve az 1455. helyrajzi számból.					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



Zala Vármegyei Közműnyhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/11536/2025
2025.03.25

Szektor: 53

ZALAKAROS

Belterület 1456/2 helyrajzi szám

8749 ZALAKAROS Hegyalja utca 119.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	elosztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1136	0.00	

2. bejegyző határozat: 34171/2001.03.27
Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 32378/2005.02.11
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

IRÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34485/2001.03.30

jogcím: adásvétel

utalás: II /3-4.

jogállás: tulajdonos

név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1

torzsszám: 15734336

IRÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34171/2001.03.27

Önálló szöveges bejegyzés megosztás folytán átjegyezve az 1456. helyrajzi számból.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11537/2025

2025.03.25

Szektor: 53

ZALAKAROS

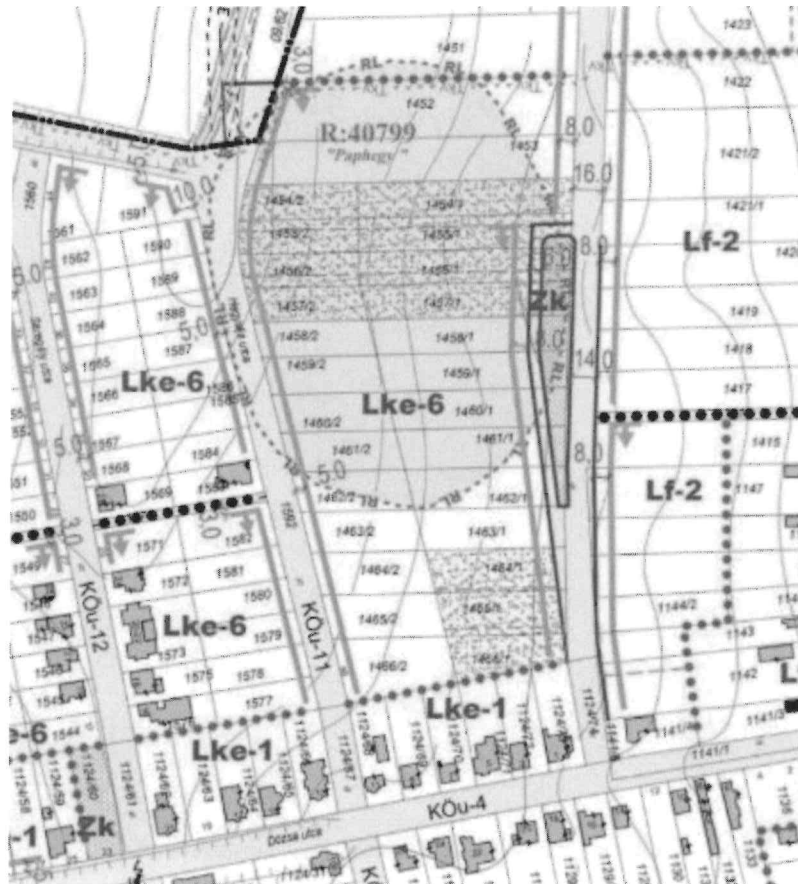
Belterület 1457/2 helyrajzi szám

8749 ZALAKAROS Hegyalja utca 117.		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület kat.t.jöv. alosztály adatok			
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
, Kivett beépítetlen terület		0	1128	0.00	
2. bejegyző határozat: 34171/2001.03.27 Kárpótlás					
3. bejegyző határozat: 32378/2005.02.11 Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.					
		II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 34483/2001.03.30 jogcím: adásvétel utalás: II /2. jogállás: tulajdonos név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1 törzsszám: 15734336					
		III. RÉSZ			
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34171/2001.03.27					
Önálló szöveges bejegyzés megosztás folytán átjegyezve az 1457.helyrajzi számból.					

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Szabályozási terv kivonat



Légifotó a területről



1 sz melléklet

**Zalakaros Hegyalja 4 db ingatlan
érték kimutatása**

	település	helyrajzi szám	terület	fajlagos ár	telek érték (nettó) Ft
1.	Zalakaros	1454/2	854	12 600	10 760 400
2.	Zalakaros	1455/2	855	12 600	10 773 000
3.	Zalakaros	1456/2	855	12 600	10 773 000
4.	Zalakaros	1457/2	855	12 600	10 773 000
Összesen					257 392 800 Ft

Fotók



Nézet az 1457/2 hrsz (dél) felé



Nyugat nézet (szennyvíz átemelő)



északi nézet a 1454/2 hrsz felé

Polgármesteri Hivatal Zalakaros

Feladó: Polgármester Zalakaros <polgarmester@zalakaros.hu>
Küldve: hétfő 2025. március 17 16:31
Címzett: 'Polgármesteri Hivatal Zalakaros'
Tárgy: FW: Telkek

Attila, kérem,
figyelni, hogy
földművelés és
javasolom.
+ vagyonkezelés

Feladó: Atilla Pető <mr.petoattila@gmail.com>

Küldve: 2025. március 16., vasárnap 10:07

Címzett: polgarmester@zalakaros.hu

Tárgy: Telkek

Tisztelt Polgármester asszony!

Kedves Pakulár Judit!

Pető Attila vagyok, Galambok Rózsa utca 34 szám alatti lakos.

Érdeklődni szeretnék Öntől, hogy a Zalakaros Hegyalja út, 117, 119, 121, és 123 szám alatti telkekből nem lehetne e megvásárolni hármát, vagy akár mind a négyet?

A telkeket jelenleg földművelésre használják. Gondolom előbb utóbb beépítésre kerülnek, ezért is kérdezem.

A telkek helyrajzi számai:

1457/2

1456/2

1455/2

1454/2

Válaszát várva, tisztelettel!

Pető Attila



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11534/2025

2025.03.25

ZALAKAROS

Szektor: 53

Belterület 1454/2 helyrajzi szám

8749 ZALAKAROS Hegyalja utca 123.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület	0	1155	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 34171/2001.03.27
Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 32378/2005.02.11
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

I I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34493/2001.03.30
jogcím: adásvétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1
törzsszám: 15734336

I I I R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34171/2001.03.27

Önálló szöveges bejegyzés megosztás folytán átjegyezve az 1454 helyrajzi számból.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11537/2025

2025.03.25

ZALAKAROS

Szektor: 53

Belterület 1457/2 helyrajzi szám

8749 ZALAKAROS Hegyalja utca 117.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1128	0.00	

2. bejegyző határozat: 34171/2001.03.27
Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 32378/2005.02.11
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34483/2001.03.30
jogcím: adásvétel
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1
törzsszám: 15734336

III R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34171/2001.03.27

Önálló szöveges bejegyzés megosztás folytán átjegyezve az 1457.helyrajzi számból.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11536/2025

2025.03.25

ZALAKAROS

Szektor: 53

Belterület 1456/2 helyrajzi szám

8749 ZALAKAROS Hegyalja utca 119.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	1136	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 34171/2001.03.27
Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 32378/2005.02.11
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34485/2001.03.30
jogcím: adásvétel
utalás: II /3-4.
jogállás: tulajdonos
név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1
törzsszám: 15734336

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34171/2001.03.27

Önálló szöveges bejegyzés mgosztás folytán átjegyezve az 1456. helyrajzi számból.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11535/2025

2025.03.25

ZALAKAROS

Szektor: 53

Belterület 1455/2 helyrajzi szám

8749 ZALAKAROS Hegyalja utca 121.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1165

0.00

2. bejegyző határozat: 34171/2001.03.27

Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 32378/2005.02.11

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34484/2001.03.30

jogcím: adásvétel

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1

törzsszám: 15734336

III R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34171/2001.03.27

Önálló szöveges bejegyzés mgosztás folytán átjegyezve az 1455. helyrajzi számból.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Zalakaros Város Önkormányzata** (székhelye: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1., adószám: 15734336-2-20, törzskönyvi azonosító szám: 734334, KSH statisztikai számjel: 15734336-8411-321-20, képviselőjében eljár: Novák Ferenc polgármester, a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről: Szabó Tibor (születési név: Szabó Tibor, születési hely és idő: Budapest, 1975. 12. 16. anyja neve: Horváth Irén, lakcíme: 8747 Garabonc, Fő u. 70., személyi azonosító jele: 700881TA, adóazonosító jele: 8397952918, a továbbiakban: bérlő),

között a mai napon, az alul írt helyen, az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

I. A BÉRLEMÉNY, A BÉRLETI JOGVISZONY IDEJE

1. Zalakaros Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik a Zalakaros belterület 1462/2, 1461/2, 1460/2, 1459/2, 1458/2, 1457/2, 1456/2, 1455/2, 1454/2 és 1453 hrsz.-ú, kivett, beépítetlen terület megjelölésű, mindösszesen 14.828 m² alapterületű ingatlanok.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlant (továbbiakban: a bérlemény).
3. A bérleti jogviszonyt a szerződő felek 2019. 01. 18. napjától 2028. 12. 31. napjáig **10 év határozott időre** hozzák létre, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésére, mely szerint legfeljebb 15 éves határozott időre köthető hasznosításra irányuló szerződés.

II. A BÉRLETI DÍJ

4. A bérleti díj összege a bérlemény vonatkozásában évente bruttó 5.000,- Ft, amely első ízben 2019. március 15-én esedékes, ezt követően minden tárgyév március 15. napjáig kell a vonatkozó évre megfizetni. A bérleti díjat átutalással, egy összegben a bérbeadó OTP Banknál vezetett Zalakaros Város Önkormányzata **11749015-15432230** számú számlájára kell befizetni előre a tárgyév március 15. napjáig. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérelt területek használata során a bérlőt ért kár (akár elemi, akár anyagi természetű) után sem kérhető kártérítés a bérbeadótól.
5. Amennyiben a bérlő késedelmesen egyenlíti ki a bérleti díjat, a késedelem idejére a Polgári Törvénykönyv 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot köteles a bérbeadónak megfizetni.

III. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

6. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
7. A bérlő a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. A bérbeadó a bérlő szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni a használatot.
8. A bérlemény bérleti joga másra nem ruházható át. A bérlő a bérleményt albérletbe, harmadik személynek használatba nem adhatja. E rendelkezések megszegése a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását alapozza meg.

9. Bérló a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdése szerint vállalja, hogy a bérleménnyel kapcsolatos beszámolási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, amennyiben a bérbeadó ilyen jellegű információkat kér tőle; az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja; valamint vállalja, hogy a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

10. A bérleményen **kizárólag mezőgazdasági célú tevékenység folytatása megengedett.**

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

11. A bérleti szerződés megszűnik, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel, írásban megszüntetik,
- b) bármelyik fél a szerződést felmondja,
- c) az arra jogosult az e szerződésben szabályozottak szerint, írásban, azonnali hatályú felmondást gyakorol,
- d) a bérló meghal,
- e) a bérleti szerződést bíróság ítélete, vagy hatóság határozata megszünteti.

12. Bármelyik fél jogosult a szerződést 90 napos felmondási határidővel, a másik félhez intézett nyilatkozattal felmondani, figyelembe véve a bérleményen lévő termény betakarítási idejét. A felmondás érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.

13. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérló 30 napot meghaladó késedelembe esik a bérleti díjjal, úgy a bérbeadó az eredménytelen írásbeli felszólítást követően – amelyben legalább 8 napos teljesítési határidőt tűzött – jogosult írásban, azonnali hatállyal felmondani a jelen bérleti szerződést.

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérló a 10. pontban meghatározott tevékenységen kívül más tevékenységet folytat a bérleményen, úgy a bérbeadó jogosult írásban, azonnali hatállyal felmondani a jelen bérleti szerződést.

15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jognyilatkozatot azon a napon kell közölni tekinteni, amikor azt a címzett vagy helyettes átvéve; az átvételt kifejezetten megtagadta, illetve ha a küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, akkor a küldemény postára adásának napját követő ötödik napon (a postára adás napja a határidőbe nem számít bele).

Szerződő Felek megdönthetetlen vélelmet állítanak fel a tekintetben, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni – éspedig a küldemény postára adásának napját követő ötödik napon –, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a másik felet előzetesen értesítette volna.

16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés bérbeadó részéről történő azonnali hatályú felmondása esetén a bérló legkésőbb a felmondás közlését követő termény betakarítás után 30. napon belül helyreállítja eredeti állapotában a bérleményt és a bérbeadó birtokába visszabocsátja.

Egyéb esetekben a bérleményt legkésőbb a felek megállapodásában (ítéletben) megállapított napon, vagy a bérleti jogviszony lejártá napját követő napon kell a bérbeadó részére visszaadni.

17. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A jelen szerződést aláíró személyek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e

szerződés megkötése jogukban áll. Bérő kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú állampolgár, és bérő kijelenti, hogy az önkormányzat nem áll adósságrendezési eljárás hatálya alatt és a jelen szerződést aláíró képviselője rendelkezik felhatalmazással a jelen szerződés aláírására.

18. Jelen szerződést módosítani csak a Szerződő felek közös megegyezésével, írásban lehet.

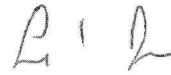
19. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek a jelen szerződést, elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Zalakaros, 2019. 01. 24.



Zalakaros Város Önkormányzata
bérő képviselőjében
Novák Ferenc polgármester



bérő

Jogi ellenjegyző:



Szabóné Dr Csányi Mariann
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:



Horváthné Juhász Barbara
pénzügyi osztályvezető

2k/148-1/2015

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről: **Zalakaros Város Önkormányzata** (székhelye: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1., adószám: 15734336-2-20, törzskönyvi azonosító szám: 734334, KSH statisztikai számjel: 15734336-8411-321-20, képviselőjében eljár: Novák Ferenc polgármester, a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről: Szabó Tibor (születési név: Szabó Tibor, születési hely és idő: Budapest, 1975. 12. 16. anyja neve: Horváth Irén, lakcíme: 8747 Garabonc, Fő u. 70., személyi azonosító jele: 700881TA, adóazonosító jele: 8397952918, a továbbiakban: bérlő),

között a mai napon, az alul írt helyen, az alábbiakban részletezett feltételek szerint:

I. A BÉRLEMÉNY, A BÉRLETI JOGVISZONY IDEJE

1. Zalakaros Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezik a Zalakaros belterület 1462/2, 1461/2, 1460/2, 1459/2, 1458/2, 1457/2, 1456/2, 1455/2, 1454/2 és 1453 hrsz.-ú, kivett, beépítetlen terület megjelölésű, mindösszesen 14.828 m² alapterületű ingatlanok.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt ingatlant (továbbiakban: a bérlemény).
3. A bérleti jogviszonyt a szerződő felek 2019. 01. 18. napjától 2028. 12. 31. napjáig 10 év **határozott időre** hozzák létre, figyelemmel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésére, mely szerint legfeljebb 15 éves határozott időre köthető hasznosításra irányuló szerződés.

II. A BÉRLETI DÍJ

4. A bérleti díj összege a bérlemény vonatkozásában évente bruttó 5.000,- Ft, amely első ízben 2019. március 15-én esedékes, ezt követően minden tárgyév március 15. napjáig kell a vonatkozó évre megfizetni. A bérleti díjat átutalással, egy összegben a bérbeadó OTP Banknál vezetett Zalakaros Város Önkormányzata 11749015-15432230 számú számlájára kell befizetni előre a tárgyév március 15. napjáig. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérelt területek használata során a bérlőt ért kár (akár elemi, akár anyagi természetű) után sem kérhető kártérítés a bérbeadótól.
5. Amennyiben a bérlő késedelmesen egyenlíti ki a bérleti díjat, a késedelem idejére a Polgári Törvénykönyv 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot köteles a bérbeadónak megfizetni.

III. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

6. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
7. A bérlő a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. A bérbeadó a bérlő szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni a használatot.
8. A bérlemény bérleti joga másra nem ruházható át. A bérlő a bérleményt albérletbe, harmadik személynek használatba nem adhatja. E rendelkezések megszegése a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását alapozza meg.

9. Bérlo a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (11) bekezdése szerint vállalja, hogy a bérleménnyel kapcsolatos beszámolási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, amennyiben a bérbeadó ilyen jellegű információkat kér tőle; az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja; valamint vállalja, hogy a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

10. A bérleményen kizárólag mezőgazdasági célú tevékenység folytatása megengedett.

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

11. A bérleti szerződés megszűnik, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel, írásban megszüntetik,
- b) bármelyik fél a szerződést felmondja,
- c) az arra jogosult az e szerződésben szabályozottak szerint, írásban, azonnali hatályú felmondást gyakorol,
- d) a bérlo meghal,
- e) a bérleti szerződést bíróság ítélete, vagy hatóság határozata megszünteti.

12. Bármelyik fél jogosult a szerződést 90 napos felmondási határidővel, a másik félhez intézett nyilatkozattal felmondani, figyelembe véve a bérleményen lévő termény betakarítási idejét. A felmondás érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges.

13. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérlo 30 napot meghaladó késelemben esik a bérleti díjjal, úgy a bérbeadó az eredménytelen írásbeli felszólítást követően – amelyben legalább 8 napos teljesítési határidőt tűzött – jogosult írásban, azonnali hatállyal felmondani a jelen bérleti szerződést.

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérlo a 10. pontban meghatározott tevékenységen kívül más tevékenységet folytat a bérleményen, úgy a bérbeadó jogosult írásban, azonnali hatállyal felmondani a jelen bérleti szerződést.

15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jognyilatkozatot azon a napon kell közölni, tekinteni, amikor azt a címzett vagy helyettes átvevője átvette; az átvételt kifejezetten megtagadta, illetve ha a küldemény „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, akkor a küldemény postára adásának napját követő ötödik napon (a postára adás napja a határidőbe nem számít bele). Szerződő Felek megdönthetetlen vélelmet állítanak fel a tekintetben, hogy a postai úton megküldött nyilatkozatokat, iratokat akkor is kézbesítettnek kell tekinteni – éspedig a küldemény postára adásának napját követő ötödik napon –, ha az azért nem volt kézbesíthető (a feladóhoz ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezett vissza), mert a címzett jelen szerződésben megadott értesítési címe megváltozott, anélkül, hogy az értesítési cím megváltozásáról a másik felet előzetesen értesítette volna.

16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés bérbeadó részéről történő azonnali hatályú felmondása esetén a bérlo legkésőbb a felmondás közlését követő termény betakarítás után 30. napon belül helyreállítja eredeti állapotában a bérleményt és a bérbeadó birtokába visszabocsátja.

Egyéb esetekben a bérleményt legkésőbb a felek megállapodásában (ítéletben) megállapított napon, vagy a bérleti jogviszony lejárt napját követő napon kell a bérbeadó részére visszaadni.

17. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A jelen szerződést aláíró személyek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy e

szerződés megkötése jogukban áll. Bérő kijelenti, hogy cselekvőképes, nagykorú állampolgár, és bérbeadó kijelenti, hogy az önkormányzat nem áll adósságrendezési eljárás hatálya alatt és a jelen szerződést aláíró képviselője rendelkezik felhatalmazással a jelen szerződés aláírására.

18. Jelen szerződést módosítani csak a Szerződő felek közös megegyezésével, írásban lehet.

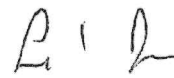
19. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Szerződő felek a jelen szerződést, elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá.

Zalakaros, 2019. 01. 24.

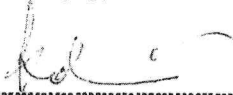


Zalakaros Város Önkormányzata
bérbeadó képviseletében
Novák Ferenc polgármester



bérő

Jogi ellenjegyző:



Szabóné Dr Csányi Mariann
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző:



Horváthné Juhász Barbara
pénzügyi osztályvezető

Zalakarosi K.Ö.H

Feladó: Zalakarosi K.Ö.H <thatosag@zalakaros.hu>
Küldve: 2025. április 4. 8:26
Címzett: 'jegyzo@zalakaros.hu'
Tárgy: FW: Pető Attila Telek vásárlással kapcsolatos kérdés

From: Atilla Pető [mailto:mr.petoattila@gmail.com]
Sent: Friday, April 4, 2025 8:16 AM
To: Zalakarosi K.Ö.H <thatosag@zalakaros.hu>
Subject: Re: Telek vásárlással kapcsolatos kérdés

Az elképzelés szerint egybe lennének nyitva, gyümölcs fákkal beültetve, aztán ha az élet úgy alakítja, értékesítésre kerülnének. Mindez csupán terv jelenleg. Sorház, társasház nincs az elképzelésben. Ez az egész terv erősen árfüggő.
Üdvözlettel!

Pető Attila

Zalakarosi K.Ö.H <thatosag@zalakaros.hu> (időpont: 2025. ápr. 4., P, 8:11) ezt írta:

Kedves Attila!

Köszönöm a válaszát.

Egyetlen kérdés merült még fel, bennem, hogy mi a terv azzal/azokkal a telkekkel amelyeket nem kíván beépíteni?

Üdvözlettel:

Antal-Oletics Szilvia

önkormányzati ügyintéző

Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal

8749 Zalakaros

Gyógyfürdő tér 1.

Tel: +36-93/340-100 mellék: 122

Mobil: 06-70/645-8645

e-mail: thatosag@zalakaros.hu

From: Atilla Pető [mailto:mr.petoattila@gmail.com]

Sent: Thursday, April 3, 2025 8:12 PM

To: Zalakarosi K.Ö.H <thatosag@zalakaros.hu>

Subject: Re: Telek vásárlással kapcsolatos kérdés

Kedves Szilvia!

A három, vagy esetleg négy telekből kettőre lakóház épülne. Akár már ebben az évben, vagy jövőre. Gondolom, a földhasználó az idei évben még szeretné bevetni, betakarítani a termést. Ebben az esetben értelemszerűen csak jövőre kezdődne az építés. Kérem, tájékoztasson a testület döntéséről.

Várom válaszát, tisztelettel!

Pető Attila

Zalakarosi K.Ö.H <thatosag@zalakaros.hu> (időpont: 2025. ápr. 3., Cs, 16:10) ezt írta:

Tisztelt Pető Attila Úr!

A mai reggelen találkoztunk a Hegyalja utcai ingatlan előtt. Említettem, hogy Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének Bizottsága a mai napon tárgyalja a Hegyalja utcai ingatlanokra tett vételi szándékát, illetve az ingatlanok értékesítésre kijelölését.

A Képviselő-testület kérése, hogy röviden fogalmazza meg, hogy milyen célból kívánja az ingatlanokat megvásárolni. Amennyiben építési szándéka van, akkor mit (lakóépület, társasház stb...) és mikor kíván építeni?

Kérem a fenti célkitűzést szíveskedjen mielőbb megfogalmazni, hogy a jövő hét elején tartandó Képviselő-testületi ülésen az értékesítésre kijelölés megtörténhessen.

Válaszában bízva, tisztelettel:

Antal-Oletics Szilvia

önkormányzati ügyintéző

Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal

8749 Zalakaros

Gyógyfürdő tér 1.

Tel: +36-93/340-100 mellék: 122

Mobil: 06-70/645-8645

e-mail: thatosag@zalakaros.hu

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Zalakaros Város Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet a tulajdonában lévő 1455/2 hrsz-ú, belterületi ingatlan értékesítésére.

1.) A pályázat kiírójának adatai:

Zalakaros Város Önkormányzata (8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 2.)

2.) A pályázat tárgya:

Zalakaros Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Zalakaros, Hegyalja utca 121. szám alatti 1455/2 hrsz-ú, 1165 m² nagyságú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott, kertvárosias lakóterület (Lke-6) övezeti besorolású, beépítésre szánt ingatlan.

3.) A pályázat tárgyát képező ingatlan induló vételára:

.....,- Ft, azaz forint.

4.) Pályázati biztosíték:

A pályázati biztosíték **az induló vételár 10%-ának megfelelő összeg**, melyet Zalakaros Város Önkormányzatának 11749015-15432230 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett bankszámlájára kell megfizetni.

A pályázati biztosíték eredményes pályázat esetén foglalónak minősül, a vételárba beszámításra kerül. A pályázat érvényességének feltétele ajánlati biztosíték befizetése, amelyet az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésére bocsátani.

5.) Pályázat benyújtása:

A pályázatokat elektronikus úton a jegyzo@zalakaros.hu és a thatosag@zalakaros.hu email címekre kell egyidejűleg megküldeni. Az elektronikus levél tárgyában kérjük feltüntetni a következő szöveget: „Pályázat Zalakaros 1455/2 hrsz. 2025. május 11.05-óraig nem nyitható meg!”

Pályázat beadási határideje: **2025. május ... 11⁰⁰ óra**

Pályázat bontásának időpontja: **2025. május ... 11⁰⁵ óra**

Pályázat bontásának helye: Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal, 8749 Zalakaros Gyógyfürdő tér. 1. I. emelet Kisterme.

A Pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a mindkét e-mail címre egyidejűleg beérkezik. A pályázaton részt vehet minden jogi- és természetes személy. Az ajánlatok felbontásánál az ajánlattevők, valamint a pályázat kiíró az általuk meghívott személyek lehetnek jelen.

6.) Pályázati ajánlat:

A pályázatra történő jelentkezésnek tartalmaznia kell:

- pályázó nevét, címét, számlaszámát;
- pályázó rövid úton történő értesítésére alkalmas elérhetőségét (telefonszám és/vagy e-mail cím);
- a pályázó által ajánlott vételár összegét, amely nem lehet kevesebb, mint az induló vételár;
- a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást;
- Igazolás arról, hogy:
 - a pályázónak nincs köztartozása, kiíróval szemben fennálló egyéb tartozása
 - nincs egyéb tartozása (pl: NAV)
 - nem áll csőd, végelszámolási, felszámolási eljárás alatt
- gazdasági társaságok képviselői egy hónapnál nem régebbi cégmásolatot és aláírási címpéldányt, természetes személyek érvényes személyi igazolvány hiteles másolatát kötelesek csatolni,
- nyilatkozatot a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról;
- nyilatkozatot arról, hogy a pályázati kiírás 7.) pontjában foglaltakat tudomásul veszi és a pályázati kiírás 7.) pontjában foglalt feltételeket teljesíti;
- nyilatkozatot arról, hogy legalább a 3.) pont szerinti minimális vételár erejéig rendelkezik anyagi fedezettel;
- az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetését.

7.) A pályázatra jelentkezni az alábbi feltételek vállalása esetén lehetséges:

- A pályázó vállalja, hogy ha nyer a pályázaton, akkor a szerződéskötés napján az ingatlan teljes vételárát átutalja Zalakaros Város Önkormányzatának 11749015-15432230 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a pályázati eljárásban csak akkor vehet részt, ha a 6.) pontban foglaltakat maradéktalanul teljesíti.

8.) A pályázati ajánlatok érvénytelensége:

Érvénytelen az ajánlat, ha:

- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után küldték meg,
- az ajánlattevő a pályázati biztosíték befizetéséről szóló bizonylatot nem csatolta a pályázatához,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás alaki és tartalmi feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
- az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza,
- olyan ajánlattevő nyújtotta be, amelyik nem jogosult részt venni a pályázaton.

9.) Pályázat elbírálása:

A kapott érvényes ajánlatokat Zalakaros Város Önkormányzata Képviselőtestülete bírálja el.

Az elbírálás helye: 8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1. I. emeleti tanácskozó terme

Az elbírálás várható időpontja: 2025. havi soros ülés

A pályázat kiírásában és a pályázat elbírálásában részt vevő személy a vele szemben fennálló kizárási okot köteles haladéktalanul bejelenteni a jegyzőnek. Az elfogultságot a pályázó is bejelentheti.

A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

10.) A vételi ár megfizetése:

A vételár pályázati biztosítékkal csökkentett részét az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Zalakaros Város Önkormányzatának 11749015-15432230 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számlájára kell megfizetni

A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a Vevőt terhelik.

11.) Egyéb információk:

Felhívjuk a Tisztelt Ajánlattevő figyelmét, hogy a pályázati felhívás tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdés alapján a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Zala Vármegyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése, valamint a Zala Vármegyei Közgyűlés a megyei önkormányzati tulajdon-és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2017.(IV.28.) önkormányzati rendeletének 6. § (6) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozatok beszerzése az Önkormányzat feladata. Az ingatlan előzetes egyeztetés alapján megtekinthető.

Az ajánlattevő ajánlati kötöttsége a pályázat benyújtásától a képviselő-testület döntését követő 60 napig, de legfeljebb a szerződéskötés napjáig áll fenn. A győztes ajánlattevő az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles megkötni az adásvételi szerződést. Az adásvételi szerződéseket a vevő megbízásából eljáró ügyvéd készíti el, az önkormányzat nevében eljáró ügyvéd véleményezése mellett. Az ezzel járó költségek a vevőt terhelik.

Az önkormányzat az adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírása után a végleges, érvényes, ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas szerződést, mely egyetlen hatályba léptető feltételként csak az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatait tartalmazza, megküldi a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv, Valamint a Zala Vármegyei Önkormányzat részére. Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat annak beérkezése után az önkormányzat a Vevő megbízásából eljáró ügyvédnek küldi meg az ingatlan-nyilvántartásban történő tulajdonos változás átvezetésének érdekében.

A befizetett ajánlati biztosíték a vételi ár összegébe beszámításra kerül. A befizetett pályázati biztosíték a nem nyertes ajánlattevők részére az ajánlatok elbírálásától számított 15, egyéb esetekben a pályázati felhívás visszavonásától, az ajánlatok érvénytelenségének, vagy eredménytelenségének megállapításától számított 15 napon belül kamatmentesen visszajár. Amennyiben a pályázat nyertese valamely okból eláll a vételi szándékától az ajánlati kötöttség ideje alatt, azaz nem köti meg az adásvételi szerződést a fenti határidőn belül, az ajánlati biztosítékot elveszti és a pályázat második helyezettje léphet a helyébe.

12.) A pályázati eljárásra vonatkozóan további információ szerezhető:

A pályázati eljárásról bővebb tájékoztatást Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző nyújt a 93/340-100/122. melléken vagy a thatosa@zalakaros.hu e-mail címen.

Zalakaros, 2025. május ...

Tulok Anett s.k.
jegyző

Czirákiné Pakulár Judit s.k.
polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Zalakaros Város Önkormányzata nyilvános pályázatot hirdet a tulajdonában lévő hrsz-ú, belterületi ingatlan értékesítésére.

1.) A pályázat kiírójának adatai:

Zalakaros Város Önkormányzata (8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 2.)

2.) A pályázat tárgya:

Zalakaros Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Zalakaros, Hegyalja utca ... szám alatti hrsz-ú, m² nagyságú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott, kertvárosias lakóterület (Lke-6) övezeti besorolású, beépítésre szánt ingatlan.

3.) A pályázat tárgyát képező ingatlan induló vételára:

.....,- Ft, azaz forint.

4.) Pályázati biztosíték:

A pályázati biztosíték **az induló vételár 10%-ának megfelelő összeg**, melyet Zalakaros Város Önkormányzatának 11749015-15432230 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett bankszámlájára kell megfizetni.

A pályázati biztosíték eredményes pályázat esetén foglalónak minősül, a vételárba beszámításra kerül. A pályázat érvényességének feltétele ajánlati biztosíték befizetése, amelyet az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek a kiíró rendelkezésére bocsátani.

5.) Pályázat benyújtása:

A pályázatokat elektronikus úton a jegyzo@zalakaros.hu és a thatosag@zalakaros.hu email címekre kell egyidejűleg megküldeni. Az elektronikus levél tárgyában kérjük feltüntetni a következő szöveget: „Pályázat Zalakaros ... hrsz. 2025. május 11.05-óraig nem nyitható meg!”

Pályázat beadási határideje: **2025. május ... 11⁰⁰ óra**

Pályázat bontásának időpontja: **2025. május ... 11⁰⁵ óra**

Pályázat bontásának helye: Zalakarosi Közös Önkormányzati Hivatal, 8749 Zalakaros Gyógyfürdő tér. 1. I. emelet Tanácssterem.

A Pályázat akkor minősül határidőre benyújtottnak, ha az ajánlattételi határidő lejártáig a mindkét e-mail címre egyidejűleg beérkezik. A pályázaton részt vehet minden jogi- és természetes személy. Az ajánlatok felbontásánál az ajánlattevők, valamint a pályázat kiíró az általuk meghívott személyek lehetnek jelen.

6.) Pályázati ajánlat:

A pályázatra történő jelentkezésnek tartalmaznia kell:

- pályázó nevét, címét, számlaszámát;
- pályázó rövid úton történő értesítésére alkalmas elérhetőségét (telefonszám és/vagy e-mail cím);
- a pályázó által ajánlott vételár összegét, amely nem lehet kevesebb, mint az induló vételár;
- a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást;
- Igazolás arról, hogy:
 - a pályázónak nincs köztartozása, kiíróval szemben fennálló egyéb tartozása
 - nincs egyéb tartozása (pl: NAV)
 - nem áll csőd, végelszámolási, felszámolási eljárás alatt
- gazdasági társaságok képviselői egy hónapnál nem régebbi cégmásolatot és aláírási címpéldányt, természetes személyek érvényes személyi igazolvány hiteles másolatát kötelesek csatolni,
- nyilatkozatot a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról;
- nyilatkozatot arról, hogy a pályázati kiírás 7.) pontjában foglaltakat tudomásul veszi és a pályázati kiírás 7.) pontjában foglalt feltételeket teljesíti;
- nyilatkozatot arról, hogy legalább a 3.) pont szerinti minimális vételár erejéig rendelkezik anyagi fedezettel;
- az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetését.

7.) A pályázatra jelentkezni az alábbi feltételek vállalása esetén lehetséges:

- A pályázó vállalja, hogy ha nyer a pályázaton, akkor a szerződéskötés napján az ingatlan teljes vételárát átutalja Zalakaros Város Önkormányzatának 11749015-15432230 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a pályázati eljárásban csak akkor vehet részt, ha a 6.) pontban foglaltakat maradéktalanul teljesíti.

8.) A pályázati ajánlatok érvénytelensége:

Érvénytelen az ajánlat, ha:

- az ajánlatot a benyújtásra meghatározott határidő eltelte után küldték meg,
- az ajánlattevő a pályázati biztosíték befizetéséről szóló bizonylatot nem csatolta a pályázatához,
- az ajánlat nem felel meg a pályázati kiírás alaki és tartalmi feltételeinek,
- a pályázati felhívásban megadott induló árnál alacsonyabb összegű ajánlati árat tartalmaz,
- az ajánlati felhívásban meghatározott mellékleteket nem tartalmazza,
- olyan ajánlattevő nyújtotta be, amelyik nem jogosult részt venni a pályázaton.

9.) Pályázat elbírálása:

Több beérkező érvényes pályázat esetén a pályázati ajánlatok benyújtására meghatározott határidő lejártát követő 15 napon belül az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 14/2004. (IV.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Önk. rendelet) 26. §-ában meghatározottak alapján pályázati tárgyalást tart az Önkormányzat.

A pályázati tárgyaláson csak az az ajánlattevő vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt időben és tartalommal benyújtotta és igazolta, hogy a pályázati biztosítékot a kiíró rendelkezésére bocsátotta. A tárgyaláson az ajánlatokat a 50ezer forintonként lehet emelni. Az Önk. rendelet 27. § (1) bekezdése értelmében a pályázatot az az ajánlattevő nyeri meg, aki a tárgyalás során a legkedvezőbb (legmagasabb összegű) ajánlatot adja.

A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

10.) A vételi ár megfizetése:

A vételár pályázati biztosítékkal csökkentett részét az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg Zalakaros Város Önkormányzatának 11749015-15432230 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számlájára kell megfizetni

11.) Egyéb információk:

Felhívjuk a Tisztelt Ajánlattevő figyelmét, hogy a pályázati felhívás tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdés alapján a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző **elővásárlási jog** illeti meg. A Zala Vármegyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozatok beszerzése az Önkormányzat feladata.

1Az ingatlan előzetes egyeztetés alapján megtekinthető.

Az Önk. rendelet 29. § (1) bekezdésére tekintettel a pályázatot elnyert ajánlattevővel **az ajánlat elfogadásától számított 15 napon belül szerződést kell kötni.** A szerződéskötési határidőnek a pályázatot elnyerő részéről történő elmulasztása esetén a szerződést a következő legjobbnak ítélt ajánlattevővel lehet megkötni, amennyiben ez az ajánlat is megfelel a pályázati kiírás feltételeinek. Ha a szerződés ebben az esetben sem jön létre, az ingatlan tekintetében új pályázatot kell kiírni, egyéb esetben a harmadik legjobb ajánlattevővel lehet szerződést kötni. **Az ajánlattevő az ajánlatához az elbírálástól számított 30 napig kötve marad, kivéve, ha a kiíró ezt megelőzően valamelyik más ajánlattevővel szerződést köt, vagy közli, hogy egyik ajánlattevővel sem kíván szerződést kötni.**

Az adásvételi szerződéseket a nyertes ajánlattevő megbízásából eljáró ügyvéd készíti el, az önkormányzat nevében eljáró ügyvéd véleményezése mellett. Az ezzel járó költségek, valamint a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a vevőt terhelik.

Az önkormányzat az adásvételi szerződés mindkét fél általi aláírása után a végleges, érvényes, ingatlan-nyilvántartási átvezetésre alkalmas szerződést, mely egyetlen hatályba léptető feltételként csak az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatait tartalmazza, megküldi a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv, Valamint a Zala Vármegyei Önkormányzat részére. Az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatokat annak beérkezése után az önkormányzat a Vevő megbízásából eljáró ügyvédnek küldi meg az ingatlan-nyilvántartásban történő tulajdonos változás átvezetésének érdekében.

A befizetett ajánlati biztosíték a vételi ár összegébe beszámításra kerül. A befizetett pályázati biztosíték a nem nyertes ajánlattevők részére az ajánlatok elbírálásától számított 15, egyéb esetekben a pályázati felhívás visszavonásától, az ajánlatok érvénytelenségének, vagy eredménytelenségének megállapításától számított 15 napon belül kamatmentesen visszajár.

12.) A pályázati eljárásra vonatkozóan további információ szerezhető:

A pályázati eljárásról bővebb tájékoztatást Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző nyújt a 93/340-100/122. melléken vagy a thatosag@zalakaros.hu e-mail címen.

Zalakaros, 2025. május ...

Tulok Anett s.k.
jegyző

Czirákiné Pakulár Judit s.k.
polgármester



