



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. június 26-i ülésére

Napirendi pont címe: Ingatlanértékesítéssel kapcsolatos döntések

Készítette: Antal-Olteics Szilvia önkormányzati ügyintéző
Bognár Ottó Péter településüzemeltetési ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: IV. határozati javaslat: a kisajátítást megelőző adásvételi szerződésekhez, illetve a kisajátítási eljáráshoz szükséges változási vázrajzok elkészíttetésének költségei illetve a szükséges telekalakítási eljárások lefolytatásához kapcsolódó költségek az Önkormányzat a 2025. évi költségvetésében az általános tartalék terhére biztosítható.



Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.



Tulok Anett
jegyző

Napirend címe: Ingatlanértékesítéssel kapcsolatos döntések

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző, Bognár Ottó Péter településüzemeltetési ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés több önkormányzati tulajdonban álló ingatlan hasznosítására vonatkozóan tesz javaslatot.

1. Zalakaros 293 hrsz-ú (Probus) telek

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete 151/2025. (V.27.) számú KT határozatában döntött a Zalakaros 293 hrsz-ú, 1,1973 ha területű, Termál úton található, kivett beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan (Probus telek) szállodaberuházás megvalósítása céljából történő hasznosításáról, e célból a telket értékesítésre jelölte ki; és megbízta a Hivatalt az ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítésével.

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező településrendezési terv alapján a Zalakaros 293 hrsz-ú ingatlan üdülőházas üdülőterület (Üü-2) övezeti besorolásba tartozik, mely ingatlanon, olyan kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő és szálloda rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

Imre Béla ingatlanvagyon értékelő elkészítette a Probus- telek ingatlanforgalmi értékbecslését (1. sz. melléklet). Az ingatlan forgalmi értékét egyszerű összehasonlítási módszert alkalmazva nem lehet meghatározni, hiszen az ilyen jelegű ingatlanok ritkán jelennek meg a piacon. Jelen terület értékét azonban Zalakarosban kialakult árviszonyok, kereslet és kínálat kell, hogy meghatározza.

A forgalmi érték Zalakaros területén hasonló adottságokkal és hasznosítási lehetőséggel hirdetett ingatlanok áttekintése, illetve az eltérő jellemzők miatti értékcorrekció alkalmazásával került megállapításra. **Az ingatlan értékbecslés szerinti fajlagos ára 18.642,- Ft/ m² (nettó), amely alapján az ingatlan értéke 232.200.666,- Ft (nettó).**

Tájékoztatásul megjegyzendő, 2024. júliusában a 118/2024. (VII.11.) KT határozatában a szintén városközpontban található MenDant-t érintő területrészek értékesítésénél (261 hrsz.) a Képviselő-testület az ingatlanrészek vételárát 17.000,- Ft/ m² + ÁFA árban határozta meg (értékbecslés szerinti fajlagos érték 16 659 Ft/m²).

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 14/2004. (IV.21.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 20. §-a írja elő az önkormányzati vagyonnal történő rendelkezés módját. **20. § (1) Önkormányzati vagyon hasznosítására a Pénzügyi és Igazgatási Bizottság előzetes véleménye alapján lehet javaslatot tenni. (2) 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 alapelvének 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 ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás közzétételéről dönteni. Az előterjesztés 2. melléklete szerint, a vagyonrendeletben foglaltak alapján előkészítettük a kapcsolódó pályázati felhívást. A felhívás tartalmazza az ingatlanhasznosítás célját: szállodaberuházás megvalósítása céljából történő értékesítés.

(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.)

2. Eredménytelenül zárult pályázatok

A Képviselő-testület 115/2025. (V.08.) KT. határozatában döntött a Zalakaros 1457/2, 1456/2, 1455/2, és 1454/2 hrsz-ú (Hegyalja utca) ingatlanok értékesítéséről, meghatározta a vételárat, mely alapján a **pályázati felhívás közzétételre került**. Az ingatlanvásárlásra vonatkozó pályázatok benyújtásának határideje 2025. június 6. 11.00 óra volt, mely **határidőig pályázat nem érkezett be, ezért szükséges a 115/2025. (V.08.) KT. határozat szerinti pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítani és dönteni az ingatlanok további hasznosításáról**.

(A 143/2025. (V.27.) KT határozat alapján, a Zalakaros 1124/57 (Dózsa Gy. u. 29.), 1597/2 (Gyöngyvirág sor), 1119/12 (Hegyalja u. 93.) és 1119/13 (Hegyalja u. 95.) hrsz-ú ingatlanokra kiírt pályázati felhívásra 2025. július 11-ig van lehetőség a vételi ajánlatok megküldésére.)

Javaslom, hogy azok az ingatlanok, amelyek esetében az értékesítésére kiírt pályázati eljárás eredménytelenül zárult, a www.zalakaros.hu honlapon kerüljenek a továbbiakban hirdetésre, mint értékesítésre kijelölt ingatlanok.

A befektetési lehetőségek között az alábbi értékesítésre kijelölt ingatlanok tüntethetők fel:

cím	hrsz	terület (m2)	közmű ellátottság	eladási ár / m ² (nettó)	telek érték (nettó)
Dózsa Gy. u. 29.	1124/57	1216	gáz, szennyvíz telken belül, víz az utcában	13.000,- Ft	15.808.000,- Ft
Gyöngyvirág sor	1597/2	1173	nincs szennyvíz (gáz telken belül, víz az utcában)	13.000,- Ft	15.249.000,- Ft
Hegyalja u. 93.	1119/12	1263	gáz, szennyvíz telken belül, víz az utcában	13.000,- Ft	16.419.000,- Ft
Hegyalja u. 95.	1119/13	1275	gáz, szennyvíz telken belül, víz az utcában	13.000,- Ft	16.575.000,- Ft
Hegyalja utca 117.	1457/2	1128	víz, gáz, szennyvíz a telken belül	13.000,- Ft	14.664.000,- Ft
Hegyalja utca 119.	1456/2	1136	víz, gáz, szennyvíz a telken belül	13.000,- Ft	14.768.000,- Ft
Hegyalja utca 121.	1455/2	1165	víz, gáz, szennyvíz a telken belül	13.000,- Ft	15.145.000,- Ft
Hegyalja utca 123.	1454/2	1155	víz, gáz, szennyvíz a telken belül	13.000,- Ft	15.015.000,- Ft

3. Egyéb értékesítésre javasolt ingatlanok

Áttekintettük az Önkormányzat tulajdonában lévő azon ingatlanokat, amelyek jelenleg nem állnak hasznosítás alatt, így az önkormányzati vagyonhasznosítás szempontjából az értékesítés lehetősége fennállhat. Ezen ingatlanok listáját a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Tisztelettel kérem a Képviselő-testületet, hogy tekintse át ezen ingatlanok listáját és jelölje meg az az értékesítésre javasolt ingatlanokat.

4. Kilátó út felújításához kapcsolódó ingatlanok tulajdonjogának megszerzése

A Képviselő-testület 95/2025. (IV.08.) számú határozatában döntött arról, hogy a KAP-RD43-1-25 kódszámú „Külterületi utak fejlesztése” című pályázati felhívás keretében pályázatot nyújt be a Kilátó út felújítására vonatkozóan, továbbá felkérte a Hivatalt, hogy keresse fel a tulajdonosokat az ingatlanszerzéssel összefüggésen. Ez alapján a Hivatal megkereste a Zalakaros 2250/2 hrsz-ú, osztatlan közös magántulajdonban lévő út, és a kiszabályozással érintett Zalakaros 2248/3; 2250/5; 2347/5;

2370/1; 2370/2; 2372/2. hrsz-ú ingatlanrészek tulajdonjoga megszerzése érdekében az ingatlanok tulajdonosait azzal a céllal, hogy az út felújítása és útszabályozás – mint közcél – megvalósítása érdekében térítésmentesen adják át az ingatlan /ingatlanrész tulajdonjogát Zalakaros Város Önkormányzata javára. A tulajdonosoktól eddig érkezett visszajelzések a 4. sz. mellékletben kerültek összesítésre.

A beérkezett válaszok alapján vannak olyan **ingatlantulajdonosok, akik elutasították az ingyenes önkormányzati tulajdonba adást**. Ezek esetében – a kisajátítási eljárás elindítását megelőzően törekedni kell a megegyezésre - **ezért vételár meghatározásával szükséges ismételt megkeresést küldeni, melyhez a Képviselő-testület döntése szükséges a vételárról**. Ehhez az 5. melléklet szerinti **értékbecslés** készült a Kilitő út, 2250/2 hrsz. terület magánhasználatú út által elfoglalt 748 m² terület részére vonatkozóan. (Az értékbecslés nem tartalmazza az útpálya jelenlegi értékét, mivel az utépítést korábban az önkormányzat valósította meg a tulajdonosok anyagi hozzájárulása nélkül, ezért a szakvélemény a telek értékét állapítja meg nettó 1.411.476,- Ft összegben. Ez alapján **az ingatlan fajlagos értéke: 1887 Ft/m²**

Amennyiben nem sikerül az ingatlantulajdonosokkal megegyezni a vételárban, úgy kisajátítási eljárást kell lefolytatni. A kisajátítást megelőző adásvételi szerződésekhez, valamint a kisajátításokhoz is változási vázrajz készítése, illetve telekalakítási eljárás lefolytatása szükséges. Ez az érintett hrsz-ok miatt 6 db földhivatali eljárást jelent, melyek további költséget jelentenek majd. A földhivatali adatszolgáltatás díja 10.000 Ft/hrszt, a változási vázrajz záradékolása 4.000 Ft/hrszt, az ingatlan nyilvántartási bejegyzés díja 10.600 Ft/hrszt. A 6 db hrszt tekintve ez nagyságrendileg 150.000 Ft. A kisajátítási eljáráshoz szükséges dokumentáció, rajzi rész elkészítésére soron kívüli árajánlatot kértünk, mely a képviselő-testület ülésére rendelkezésre fog állni.

Az elhunyt ingatlantulajdonosok esetében póthagyatéki eljárás indítását kell kezdeményezni. Azon ingatlantulajdonosok részére, akiktől nem érkezett semmilyen válasz, ismételt megkeresést küldünk ki a térítésmentes átadásra vonatkozóan.

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

I. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. a Zalakaros 293 hrsz-ú, 1,1973 ha területű, kivett beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan induló vételárát Ft összegben határozza meg.
2. megbízza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljárjon, és az előterjesztés melléklete szerinti pályázati hirdetményt közzétegye;
3. felkéri a Hivatalt, hogy eredménytelen pályázat esetén -amennyiben nem érkezik egyetlen vételi ajánlat sem- az ingatlant a www.zalakaros.hu weboldalon, mint értékesítésre kijelölt ingatlant tovább hirdesse.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

II. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. megállapítja, hogy a 1457/2, 1456/2, 1455/2, és 1454/2 hrsz-ú (Hegyalja utcai) ingatlanok értékesítésére vonatkozóan kiírt nyilvános pályázati eljárást keretében a pályázat benyújtására nyitva álló határidőn belül nem érkezett be pályázat, ezért a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja;
2. felkéri a Hivatalt, hogy az ingatlanokat a www.zalakaros.hu weboldalon, mint értékesítésre kijelölt ingatlanokat tovább hirdesse.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

III. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. megismerte az előterjesztés melléklete szerint az értékesítésre javasolt ingatlanok listáját, mely alapján az alábbi ingatlanokat jelöli ki értékesítésre:
 - a) ...
 - b) ...
 - c) ...
2. megbízza a polgármestert, hogy a Képviselő-testület 1. pont szerinti ingatlanok hasznosítására vonatkozó eltérő döntéséig az ingatlanokat a www.zalakaros.hu weboldalon, mint értékesítésre kijelölt ingatlanokat hirdesse meg;
3. megbízza a polgármestert, hogy ha az 1. pontban felsorolt ingatlanok megvásárlása után érdeklődnek, készíttessen az adott ingatlanra vonatkozóan értébecslést, és terjessze a képviselő-testület elé a vételár meghatározásáról és a pályázati felhívás jóváhagyásáról szóló előterjesztést.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

IV. Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a Kilátó/Alsóhegyi út felújításához szükséges Zalakaros 2250/2 hrsz-ú, osztatlan közös magántulajdonban lévő út, és a kiszabályozással érintett Zalakaros 2248/3; 2250/5; 2347/5; 2370/1; 2370/2; 2372/2. hrsz-ú ingatlanrészek tulajdonjoga megszerzése érdekében felkéri a Hivatalt, hogy az elhunyt ingatlantulajdonosok esetében kezdeményezze póthagyatéki eljárás lefolytatását;
2. felkéri a Hivatalt, hogy azon ingatlantulajdonosokat, akik elutasították az ingyenes önkormányzati tulajdonba adást, keresse meg vételi ajánlattal, melyhez vételárként Ft/m² összeget jelöl meg;
3. amennyiben az ingatlantulajdonosok a 2. pontban megjelölt vételárat nem fogadják el, úgy az útszabályozás és útfelújítás, mint közcél megvalósulása érdekében kisajátítási eljárás megindítását kezdeményezi az 1. pontban megjelölt ingatlanrészek tulajdonjogának megszerzése érdekében és felhatalmazza a polgármestert a kapcsolódó jognyilatkozatok megtételére és intézkedések kezdeményezésére;
4. felkéri a Hivatalt, hogy a kisajátítást megelőző adásvételi szerződésekhez, illetve a kisajátítási eljáráshoz szükséges változási vázrajzok elkészíttetéséről, illetve a szükséges telekalakítási eljárások lefolytatásáról gondoskodjon, melynek kapcsolódó költségeit az Önkormányzat a 2025. évi költségvetésben az általános tartalék terhére biztosítja.

(A határozat elfogadásához egyszerű szótöbbség szükséges)

Zalakaros 2025. június 23.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester