



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. március 25-i ülésére

Napirendi pont címe: **Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításával kapcsolatos döntések**

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása nem szükséges



Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.



Tulok Anett
jegyző

Napirend címe: Önkormányzati tulajdonú ingatlanok hasznosításával kapcsolatos döntések (287/7, 287/8, és 287/12, 0164/1-4, 0166/1-7 hrsz)

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A Zalakaros, 287/7, 287/8, és 287/12 hrsz-ú ingatlanok hasznosítása:

1. **Hordós Zoltán**, a Villa Oliver Kft. (1027 Budapest, Tölgyfa utca 24.) tulajdonosa (a továbbiakban: Befektető) az 1. melléklet szerinti levélben megkereste Zalakaros Város Polgármesterét azzal, hogy a város területén 32–48 lakásos társasház megvalósítását tervezi, 40 m² hasznos alapterületű lakások kialakításával.

A beruházás lehetséges helyszínéként Zalakaros Város Önkormányzatának tulajdonában álló alábbi belterületi ingatlanokat jelölte meg:

- Zalakaros **287/7** hrsz-ú, 5232 m² területű
- Zalakaros **287/8** hrsz-ú, 8908 m² területű
- Zalakaros **287/12** hrsz-ú, 3925 m² területű

Az ingatlanok tulajdoni lapjait és a rendezési terv részletet a 2. sz. melléklet tartalmazza.

Befektető megkeresésében előadta, hogy a három ingatlan közül **elsősorban a két kisebb, a 287/7 hrsz-ú vagy a 287/12 hrsz-ú ingatlan iránt érdeklődik.**

2. **Angyalosi Béla** (8749 Zalakaros, Hársfa u. 36.) szintén megkereséssel fordult Zalakaros Város Polgármesteréhez (3. sz. melléklet), amelyben előadta, hogy a város területén egy **0–24 órában működő, modern, környezetbarát, 4 beállásos autómosó** létesítését tervezi.

A beruházás tervezett helyszínéként a **Zalakaros 287/12** hrsz-ú, 3925 m² területű önkormányzati tulajdonú ingatlant jelölte meg. Megkeresésében jelezte, hogy **elsődlegesen az ingatlan bérlease érdekli, másodsorban annak megvásárlása.**

A Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező településrendezési terv alapján a Zalakaros 287/7; 287/8; 287/12 hrsz-ú ingatlanok településközponti vegyes rendeltetésű övezeti, Vt-6 jelű övezeti besorolásba tartoznak. A HÉSZ 21. § (2) bekezdése alapján „a településközponti vegyes területen elhelyezhető épület önállóan vagy vegyesen:

- a) lakó,
 - b) igazgatási, iroda,
 - c) kereskedelmi, **szolgáltató**, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport és
 - g) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
- rendeltetést tartalmazhat.”

A településközponti vegyes rendeltetésű övezet (Vt-6) a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 11. § (2) bekezdés a) pontja alapján közművesítettség szempontjából teljesen közművesítettnek minősül. Az érintett ingatlanok előtt a közműhálózat kiépített, így az egyes közművekre történő rácsatlakozás lehetősége biztosított.

A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelveinek betartása, valamint az ingatlanok induló vételárának meghatározása érdekében az önkormányzat megbízta Imre Béla ingatlanvagyron értékelőt, aki elkészítette a földrészletek **ingatlanforgalmi értékbecslését** (4. sz. melléklet). Az értékbecslés összehasonlító módszerrel készült, a piacon meghirdetett, hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanok kínálati árainak figyelembevételével. Tekintettel arra, hogy a hirdetett ingatlanok kínálati árai jelentős, közel kétszeres szórást mutatnak, az értékbecslés a szélsőséges kínálati árak figyelmen kívül hagyásával került elkészítésre.

HRSZ	terület (m ²)	Művelési ág	nettó fajlagos ár (Ft/m ²)	telek érték (nettó)
287/7	5232	kivett beépítetlen terület	10.855	56.793.360,- Ft
287/8	8908	kivett beépítetlen terület	10.855	96.696.340,- Ft
287/12	3925	kivett beépítetlen terület	10.855	42.605.875,- Ft

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 14/2004. (IV.21.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) lapján a Zalakaros 287/7; 287/8; 287/12 hrsz-ú ingatlanok Zalakaros Város Önkormányzatának forgalomképes vagyonát képeik. Az Ör. 8. § (6) bekezdése alapján „**az a vagyon, amely forgalomképes, hasznosítható, elidegeníthető, bérbe, használatba, koncesszióba adható, gazdasági társaságba apportként bevihető, megterhelhető, biztosítékkul adható.**”

Az 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 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 ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás közzétételéről dönteni. Az előterjesztés 5. melléklete szerint, a vagyonrendeletben foglaltak alapján előkészítettük a kapcsolódó **pályázati felhívást.** A felhívás tartalmazza az ingatlanhasznosítás célját: szállodaberuházás megvalósítása céljából történő értékesítés.

Amennyiben Angyalosi Béla kérelmére úgy dönt a Képviselő-testület, hogy a 287/12 hrsz-ú ingatlan bérlet útján kívánja hasznosítani, úgy az Ör. 22. § (1) bekezdés alapján **az ingatlan vagyon hasznosítására bérlet útján is lehetséges. A vagyonhasznosítás módjáról nyilvános pályázat, nyilvános árverés, nyilvános árverést követő egyedi ajánlat alapján dönt a Képviselő-testület.** A pályázat kiírására az Ör. 23. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Ör. 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.

II. A Termál út. melletti régi gyümölcsös melletti közútként nyilvántartott, művelés alatt álló ingatlanok hasznosítása

Zalakaros Város Önkormányzata 2020. február 28-án szerződést kötött Refle Gyöngyi 8800 Nagykanizsa, Magyar u. 105. b. épület fsz/13. sz. alatti lakossal az alábbi **kivett közút** megjelölésű ingatlanok bérletére vonatkozóan:

- Zalakaros, külterület 0164/1 hrsz-ú 7560 m² területű ingatlan,
- Zalakaros, külterület 0164/2 hrsz-ú 4275 m² területű ingatlan
- Zalakaros, külterület 0164/3 hrsz-ú 3661 m² területű ingatlan
- Zalakaros, külterület 0164/4 hrsz-ú 3882 m² területű ingatlan
- Zalakaros, külterület 0166/1 hrsz-ú 5321 m² területű ingatlan
- Zalakaros, külterület 0166/2 hrsz-ú 5382 m² területű ingatlan
- Zalakaros, külterület 0166/70 hrsz-ú 2437 m² területű ingatlan
- Zalakaros, külterület 0166/5 hrsz-ú 2582 m² területű ingatlan

- Zalakáros, külterület 0166/6 hrsz-ú 1925 m² területű ingatlan
- Zalakáros, külterület 0166/3 hrsz-ú 4132 m² területű ingatlan

Az összes terület együtt: 4 ha 1158 m². A területekre vonatkozó a térképet a 6. sz. melléklet tartalmazza.

A bérleti szerződésben a felek megállapodtak abban, hogy az ingatlan-nyilvántartásban közútként nyilvántartott területek **nem közlekedési célú hasznosítására** kerül sor, amely lehetővé tette a bérlő számára, hogy a közútként nyilvántartott területeket a magántulajdonban álló szomszédos földrészletekkel együtt, egységesen művelje. A területekért fizetett **bérleti díj mindösszesen a 2020. február 28-án kötött szerződés alapján 100.000,- Ft + ÁFA, melyet évente két részletben** fizetett a bérlő. A területekre vonatkozó, határozott időre kötött bérleti szerződés 2025. november 30-án lejárt. Bérlő jelezte, hogy a terület egységes használata miatt szeretné tovább bérelni a fenti, egyes parcellák közötti közútként jelölt területeket. A 2020-ban megállapított bérleti díj időközi inflációt követően növelt, indexált összege 2026-ban **153.190+áfa.**

Az ingatlanok további hasznosítása érdekében az **Ör. 20. § alapján szükséges azok bérbeadására vonatkozó nyilvános pályázati felhívás kiírása.**

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

I. Határozati javaslat:

Zalakáros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

- az alábbi önkormányzati tulajdonú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott zalakárosi ingatlanokat az alábbiak szerinti kívánja hasznosítani: :
 - 287/7 hrsz-ú, 5232 m², értékesítésre kijelölés vagy bérlet útján
 - 287/8 hrsz-ú, 8908 m², értékesítésre kijelölés vagy bérlet útján
 - 287/12 hrsz-ú, 3925 m², értékesítésre kijelölés vagy bérlet útján
- az 1. pont szerinti ingatlanok hasznosítására kiírt pályázati felhívásban az ingatlanok induló vételárát– a 2026.03.15-i fordulónappal készült ingatlanforgalmi értébecslés alapján- / vagy bérleti díját az alábbiak szerint határozza meg:
 - 287/7 hrsz-ú ingatlan esetén Ft + ÁFA
 - 287/8 hrsz-ú ingatlan esetén Ft + ÁFA
 - 287/12 hrsz-ú ingatlan esetén Ft + ÁFA
- megbízta a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok hasznosítása ügyében eljárjon, és az előterjesztés melléklete szerinti pályázati hirdetményeket közzétegye;
- felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a kérelmezőket.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

II. Határozati javaslat:

Zalakáros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

- az alábbi önkormányzati tulajdonú, kivett közútként nyilvántartott, a valóságban mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok bérbeadás útján történő hasznosítása mellett dönt:
 - Zalakáros, külterület 0164/1 hrsz-ú 7560 m² területű ingatlan,
 - Zalakáros, külterület 0164/2 hrsz-ú 4275 m² területű ingatlan
 - Zalakáros, külterület 0164/3 hrsz-ú 3661 m² területű ingatlan
 - Zalakáros, külterület 0164/4 hrsz-ú 3882 m² területű ingatlan
 - Zalakáros, külterület 0166/1 hrsz-ú 5321 m² területű ingatlan
 - Zalakáros, külterület 0166/2 hrsz-ú 5382 m² területű ingatlan
 - Zalakáros, külterület 0166/70 hrsz-ú 2437 m² területű ingatlan
 - Zalakáros, külterület 0166/5 hrsz-ú 2582 m² területű ingatlan
 - Zalakáros, külterület 0166/6 hrsz-ú 1925 m² területű ingatlan
 - Zalakáros, külterület 0166/3 hrsz-ú 4132 m² területű ingatlan
- az 1. pont szerinti összesen 4 ha 1152 m² nagyságú ingatlan bérleti díját Ft/év + ÁFA összegben határozza meg,

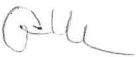
3. megbízza a polgármestert az 1. pont szerinti ingatlanok bérletére vonatkozó pályázati hirdetményt közzétegye,
4. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről értesítse az ingatlan eddigi bérlőjét.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2026. március 18.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester