

Tárgy: Napfény Hotel Karos Kft. és a Napfény Üdülészövetkezet közterületi parkolással kapcsolatos kérelme

Készítette: Bognár Ottó Péter településüzemeltetési ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Bizottság az előterjesztést megtárgyalta és kérte a kérelmező korábbi beadványával kapcsolatban felmerült kérdések tisztázását.

A fentieknek megfelelően az előterjesztés az alábbiakkal egészül ki:

A Napfény Hotel Karos Kft. 2024. januárjában már kérte együttműködésünket abban, hogy a Termál út, Üdülő sor közötti bekötő útszakasz melletti minimum 5 db parkolóhelyet, amely közvetlenül határos területükkel továbbra is check-in/out parkolónak használhassanak hosszú távú bérleti konstrukcióban, valamint kezdeményezték a közterületi járda rendezését, mely részben az ingatlanukon helyezkedik el. A Napfény Hotel Karos Kft. kérelmét a Képviselőtestület 2024. február 22-i ülésén tárgyalta és az alábbi döntést hozta:

„A Képviselőtestület 22/2024. (II.22.) számú határozata:

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselőtestülete a Napfény Hotel parkolóhelyekkel és területrendezéssel kapcsolatos kérelme kapcsán az alábbiakról dönt:

- *az önkormányzat tegyen bérleti ajánlatot a Napfény Hotel Karos Kft. számára 5 db kizárólagos parkolóhely biztosítására a közterületi fizető parkolás bevezetésének időpontjáig szólóan*
- *a Zalakaros, belterület 282 hrsz-ú ingatlan területéből az önkormányzat által használt terület-rész rendezését a bérleti ajánlattól független eljárásban kívánja rendezni, az önkormányzat tegyen vételi ajánlatot a terület rész megvásárlására.”*

A Képviselő-testületi határozatról a Napfény Hotel Karos Kft. tájékoztatásra került, mely alapján a kizárólagos parkolóhely biztosítására vonatkozó **kérelem visszavonásra került, így bérleti ajánlat kiadogozására sem került sor.**

A Zalakaros, belterület 282 hrsz-ú ingatlan (8749 ZALAKAROS, Termál út 10.) területéből **az önkormányzat által használt terület rész rendezése érdekében árajánlatot küldtünk ki, melyet ugyan elfogadott a Napfény Üdülészövetkezet, azonban az ingatlant terhelő jelzálogjogok miatt az eladáshoz szükséges banki hozzájárulás beszerzése olyan akadályokba ütközött / ütközik** (telekhatár-rendezési vázrajz készítése, és benyújtása), mely csak **a rendezési terv módosításával orvosolható.**

A vásárlásra ezért csak a rendezési terv módosítása után, a településrendezési eszközök módosításának hatályba lépése után kerülhet sor az aktualizált vételi ajánlat elfogadása esetén.

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a zalakárosi közterületi fizető parkolás bevezetése kapcsán elvi döntést hozott a Napfény Hotel északi oldalán levezető út mentén található parkolók érintettségéről, a fizető parkolás bevezetéséről.

Jelenleg az útszakasz északi oldalán 28 db parkolóhely került kialakításra aszfalt burkolattal, a déli oldalon nem található szilárd burkolatú parkolóhely. Ezen szakasz (déli oldal) nyugati részén 8 db beálló szélességben zúzottkő pályaszerkezetet alakítottak ki, melyet részben check-in/out parkolóként a Napfény Hotel használ. A déli oldalon jellemző a zöldterületen parkolás. (felülnézeti és utcaképek a mellékletben található)

A fizetőparkolás érintettség miatt az Napfény Üdülészövetkezet elnöke és a Napfény Hotel Karos Kft ügyvezetője a melléklet szerinti kérelemmel fordult az Önkormányzathoz. A Napfény Hotel kérelmében az alábbiak szerint kéri az Önkormányzat tájékoztatását, együttműködését:

- **kéri az Önkormányzat tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a térítéses parkolás mikortól, a településen belül mely parkolórészekben, milyen feltételekkel és ellenőrzési rendszerrel kerül bevezetésre.**
- **A térítéses parkolás bevezetésével összefüggésben szeretnének közös megoldást találni az Önkormányzattal a chek-in parkolóhelyek használatára vonatkozóan:**

- A jelenlegi berendezkedésük alapján a területükkel határos Termál út és Üdülő sor közötti összekötő út melletti részen található parkolóhelyek **check-in** szerepet töltenek be számunkra, melyet a jövőben is – más megoldás híján – ilyen formán üzemeltetnének, elkerülendő az esetlegesen felmerülő konfliktusokat. Ennek okán **kéri az Önkormányzatot, hogy egy közel 20 méteres szakasz használatának éves megváltási lehetőségét biztosítsa számukra**, így ezt a területet továbbra is tudnák vendégeik korlátozott időben check-in funkcióban használni. Elképzelésünk szerint ezen terület **6 db parkolóhely, valamint egy parkolóhelynyi bejáratí szabad hely kizárólagos használatát jelentené.**
- Tekintettel arra, hogy a fenti területen ténylegesen nincsenek kialakítva parkolóhelyek, **szeretnék ezt a parkolós szakaszt részlegesen esztétikájában megújítani**, mely tartalmazná a parkolórész **szintbe állítását, betonszegély kiépítését és a közútlék felső részének megújítását, 6 db parkolóhely, valamint egy parkolónyi bejáratí szabad hely kialakítását**, amennyiben az Önkormányzat hajlandó ezen **beruházás összegének az éves megváltási díjból történő elszámolására.** A beruházási összeg a jelenleg rendelkezésre álló információink alapján **kb. nettó 2.500.000 Ft.** Kéri, szíveskedjünk Őket az ezzel kapcsolatos álláspontunkról is tájékoztatni.

A fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbiakat megvitatni szíveskedjenek.

Déli oldalon lévő parkolóhelyek sorsa:

- „Várakozási övezet (zóna)’ bevezetésével a zöldterületen történő parkolás is **fizetési kötelezettséget von maga után.**
- Dönteni szükséges a **parkolóhelyek megépítésének feltételei és a parkolóépítés költségei elszámolása** kapcsán. Megjegyzendő, hogy a Hivatal 2026 januárjában készített kalkulációt arról, hogy 1 db parkolóhely kialakítása mekkora összegbe kerül. Az akkori felmérés alapján nagyságrendileg 415.000 Ft+ÁFA összegért alakítható ki egy parkolóhely. A fentiek alapján a Napfény Hotel által a parkolóhelyek kialakítására megjelölt 2.500.000 Ft+ÁFA összegű ár reálisnak mondható.
- Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testületének a gépjármű elhelyezési kötelezettség megváltásáról szóló 15/1998.(VII.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Ör.) foglalkozik a **kizárólagos használat**tal, mely alapján:
*„ 8/A. § (1) Kizárólagos használatú várakozóhely az önkormányzati tulajdonban álló közforgalom elől el nem zárt magánúton, valamint tereken, parkokban, egyéb közterületeken járművel történő várakozás/parkolás biztosítását célzó várakozóhely.
 (2) Azokra a férőhelyekre, amelyeknél a kizárólagos használatot biztosító elkorlátozás közlekedési szempontból és műszakilag is lehetséges, kizárólagos használati jog biztosítható a Képviselőtestület által külön döntése alapján, a közút kezelőjével kötött szerződés szerint.
 (3) Kizárólagos használat minimális időtartama 12 hónap. Az egy évnél rövidebb időre kötött használati díj a (6) bekezdésben meghatározott éves díj időarányos része.
 (4) A kizárólagos használatú parkolóhelyeket abból a célból, hogy azokat más járművek ne foglalhassák el - a városban egységes kialakítású - parkolás gátló eszközökkel kell megjelölni. A kizárólagos használatához szükséges forgalomtechnikai kialakítás lehetőségéről, módjáról a közút kezelője dönt.
 (5) A kizárólagos használatot biztosító eszközök kivitelezése, kihelyezése valamint annak költsége, valamint a nem megfelelően elhelyezett parkolás-gátló által okozott károkért a felelősség a kizárólagos használat jogosultját terheli.
 (6) A parkolók kizárólagos használati díj mértéke 25.933,- Ft + Áfa/parkolóhely/év.
 (7²) Az igénybevevő köteles az igénybevett parkolók műszaki állapotát megőrizni, állandó tisztántartásáról gondoskodni, a rendeltetésszerű használatot biztosítani.”*

Álláspontunk szerint az Ör.-ben előírt, kizárólagos használatot biztosító eszközök (parkolás gátló eszközök) önkormányzat általi telepítése és működtetése a területen racionális szempontok (a parkolást gátló eszközök mozgatása körülményes, nehézkes, emberi erőforrás igényes) figyelembevételével nem javasolt. Mivel a kérelmező nem a gépjármű elhelyezési kötelezettség megváltása miatt kéri a kizárólagos parkolóhelyeket, így ez esetben **szükséges meghatározni, hogy milyen összegű díj megfizetés mellett, milyen feltételekkel biztosítható a kizárólagos használat.**

Megoldásként javasoljuk, hogy az igényelt „check-in” parkolóhelyek megváltása mellett a Napfény Hotel Karos Kft., illetve a Napfény Üdülőszövetkezet feladata legyen a kvázi kizárólagos parkolóhely használat biztosításának megoldása, a használat ellenőrzése.

Az igényelt „check-in” parkoló megváltásának éves díját a strandi szezonhoz (05.01-08.30) igazítva a napi jegy és a jogszabályban meghatározott 70 %-os telítettség figyelembevételével javasolt meghatározni, így 1 db parkoló díja (2025. évben): $123 \text{ nap} \times 10 \text{ óra} \times 400 \text{ Ft} \times 0,7 = 344.400,- \text{ Ft}$. A kérelmezett 6 db (7 db) parkolóhely esetében a díj: 2.066.400,- Ft (2.410.800,- Ft).

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a fizetőparkolás bevezetése kapcsán fizikai beavatkozást (szilárd burkolatú parkolóhelyek kialakítását) a Termál út és Üdülő sor közötti összekötő út déli oldalán található, szilárd burkolattal el nem látott parkolóhelyeket érintően -rendelkezésre álló forrás hiányában- nem tervez, azt a bejövő parkolódíj bevételektől teszi függővé,
2. támogatja a Napfény Hotel Karos Kft. és a Napfény Üdülőszövetkezet 6 db parkolóhely, valamint egy parkolóhelynyi bejáratú szabad hely kizárólagos parkolóhely igény kérelmét azzal, hogy a kérelmezők feladata és költsége a kizárólagos parkolóhely használat biztosításának megoldása,
3. a Napfény Hotel Karos Kft. és a Napfény Üdülőszövetkezet által igényelt parkolóhelyek megváltásának díját 2.410.800,- Ft/év összegben állapítja meg,
4. hozzájárul ahhoz, hogy a Napfény Hotel Karos Kft. a kizárólagos parkolóhelyeit az Önkormányzat tulajdonában lévő, fizetőparkolással érintett, 270 hrsz-ú közút területén terveztesse, engedélyeztesse és építse meg,
5. hozzájárul ahhoz, hogy a Napfény Hotel Karos Kft. a parkoló kialakítás számlával igazolt költségeit a parkolóhely megváltási díjban maximum 2.500.000 Ft+ÁFA összegig elszámolja.

(A döntéshez egyszerű többség szükséges)

Határidő: 2026. június 15.

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2026. május 27.

Czirákiné Pakulár Judit sk.
polgármester