



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. május 28-i ülésére

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

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző,
Tulok Anett jegyző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Pénzügyi fedezet biztosítása az ingatlanforgalmi értébecskésekhez szükséges, melyre forrás 400.000 Ft összegben a Dologi kiadások előirányzatán rendelkezésre áll.


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

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző, Tulok Anett jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés több önkormányzati tulajdonban álló ingatlan hasznosítására vonatkozóan tesz javaslatot a Képviselő-testület előző ülésen hozott döntésének is megfelelően.

I. A Zalakaros 287/12 hrsz.ú ingatlanra érkezett pályázat elbírálása

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 74/2026. (IV.2.) KT. döntésében értékesítésre kijelölte, illetve az ingatlanokhoz készült értébecslés alapján meghatározta az alábbi három telek eladási árát.

Zalakaros, hrsz	terület (m2)	eladási ár / m ² (nettó)	telek érték (nettó)
287/7	5232	10.855,- Ft	56.793.360,- Ft
287/8	8908	10.855,- Ft	96.696.340,- Ft
287/12	1263	10.855,- Ft	42.605.875,- Ft

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, valamint a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 14/2004. (IV.21.) önkormányzati rendelethez (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) **20. §-a tartalmazza az önkormányzati vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlására vonatkozó szabályokat, mely alapján:**

„(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.

(4) Önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni (bruttó) 25 millió Ft egyedi értékhatárt meghaladó vagyontárgyak, esetén csak nyilvános, indokolt esetben zártkörű versenyeztetési eljárás útján a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.”

Fenti ingatlanok értékesítésére a 74/2026. (IV.2.) KT. döntés alapján közzétételre került az ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás, mely alapján az pályázatbenyújtási határidő 2026. május 8-án 11:00 órakor lejárt. **A benyújtási határidőig egy darab, a 287/12 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó pályázat érkezett**, amelyről bontási jegyzőkönyv készült (1. sz. melléklet). A pályázati felhívásra ajánlatot nyújtott be a **Villa Oliver Kft.** (1027 Budapest, Tölgyfa utca 24.) Az ajánlat (2. sz. melléklet) a pályázati felhívás szerinti kötelező tartalmi és formai elemeket tartalmazza, a **pályázati biztosíték összege az Önkormányzat számlájára befizetésre került**. A pályázó a **pályázati felhívásban meghirdetett indulóárnál magasabb összegű vételi ajánlatot tett**.

Pályázó	Ingatlan (hrsz)	Meghirdetett eladási ár (bruttó)	Ajánlott vételár összege (bruttó)	Befizetett biztosíték összege
Villa Oliver Kft. – 1027 Budapest, Tölgyfa utca 24.	287/12	54.109.461,- Ft	54.622.700,- Ft	5.410.950,- Ft

A pályázó Villa Oliver Kft. 12 éves múlta visszatekintő szálláshelycélú ingatlanfejlesztő és üzemeltető társaság, mely az ingatlan hasznosítására vonatkozóan nyilatkozott arról, hogy tervei szerint a már korábban megvalósult zalakarosi fejlesztésükön túl, **több épülettömbben elhelyezett 48 db, cca. 40 m² hasznos alapterületű apartmant / lakást kíván létesíteni.** A kialakítandó lakóegységeket a fürdőturizmushoz kapcsolódó igények szerint kívánják megvalósítani, kiemelt hangsúlyt fektetve a környezettudatos beruházási és üzemeltetési szempontokra.

A pályázat elbírálása során figyelemmel kell lenni a vonatkozó jogszabályi előírásokra és az önkormányzati vagyon értékesítésére irányadó alábbi rendelkezésekre is.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdés alapján az ingatlanra a **Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.** Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdés alapján „az ingatlan fekvése szerint illetékes önkormányzatot a közigazgatási területén lévő másik önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanra elővásárlási jog illeti meg.”, így szükséges beszerezni a kapcsolódó lemondó nyilatkozatokat, mely beszerzése az Önkormányzat feladata.

A Vagyonrendelet 22. § (1) bekezdése alapján „a vagyonhasznosítás módjai /ingatlan, vagyoni értékű jog eladás, bérbeadás, kezelés, használat esetén/ során a 18. §. kivételével pályázat, nyilvános árverés, nyilvános árverést követő egyedi ajánlat alapján dönt a Képviselőtestület. Az egyedi ajánlat csak akkor fogadható el elsődlegesen, ha a költségvetésben és módosításaiban előre értékesítésre kijelölt az ingatlan, a vagyoni értékű jog bérbeadása, kezelése, használata. A pályázati eljárás főszabályként nyilvános, zártkörű pályázatot a 20. §. /2/ és /3/ bekezdésében felhatalmazott jogosult elrendelni.” A Vagyonrendelet 26. §-a szabályozza a pályázati tárgyalás lefolytatásának rendjét, azonban tekintettel arra, hogy az eljárás során egyetlen pályázó nyújtott be ajánlatot, pályázati tárgyalás megtartására nem került sor, így a Vagyonrendelet 22. § (1) bekezdése alapján a pályázat elbírálásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg a beérkezett pályázatot és döntsön az I. határozati javaslat elfogadásáról.

I. Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

A) változat:

1. Zalakaros 287/12 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozóan kiírt nyilvános pályázati eljárást eredményesnek nyilvánítja;
2. megállapítja, hogy az 1. pont szerinti ingatlan megvásárlására vonatkozóan a pályázat benyújtására nyitva álló határidőn belül egy darab pályázat érkezett be a Villa Oliver Kft.-től (1027 Budapest, Tölgyfa utca 24.), megajánlatott vételár: 54.622.700,- Ft
3. a 2. pont szerinti pályázatot érvényesnek fogadja el, és egyedülként beérkezett vételi ajánlatként a pályázatot nyertesnek nyilvánítja;
4. megbízza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést – a kapcsolódó pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelően – a 2. pont szerinti nyertes ajánlattevővel 54.622.700,- Ft vételáron e döntést követő 30 napon belül kösse meg és írja alá azzal, hogy szükséges beszerezni a kapcsolódó lemondó nyilatkozatokat.

B) változat:

a Zalakaros 287/12 hrsz-ú ingatlan értékesítésére vonatkozóan kiírt nyilvános pályázati eljárást eredményesnek nyilvánítja és megbízza a polgármestert, hogy a döntésről a pályázót értesítse.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

II. Ingatlanok értékesítése Ingatlanszakértő / ingatlanértékesítő bevonásával

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 100/2026. (IV.29.) számú KT határozatában döntött arról, hogy az önkormányzati feladatellátáshoz kapcsolódó célok megvalósításának finanszírozásához szükséges megvizsgálni az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok hasznosításának lehetőségeit. A döntés célja, hogy az önkormányzat a rendelkezésére álló vagyonelemek hatékonyabb kihasználásával olyan bevételekhez jusson, amelyek a város fejlesztési elképzeléseinek megvalósítását szolgálhatják. A határozat értelmében az esetleges ingatlanértékesítésekből származó bevételek fejlesztési célú tartalék képzésére kerülnek felhasználásra. Továbbá a 100/2026. (IV.29.) számú KT határozatban döntés született arról is, hogy a bevételszerzés elősegítése érdekében a Hivatal vizsgálja meg ingatlanszakértő, illetve ingatlanértékesítéssel foglalkozó szakember bevonásának lehetőségét az önkormányzati ingatlanok mielőbbi és hatékony hasznosítása érdekében.

A fentiek alapján a Hivatal megkezdte az önkormányzati tulajdonú ingatlanállomány felülvizsgálatát.

Értékesítésre kijelölt, illetve értékesítésre javasolt önkormányzati ingatlanok az alábbiak:

Honlapon ([www.zalakaros.hu/Befektetőknek/Eladó önkormányzati ingatlanok](http://www.zalakaros.hu/Befektetőknek/Eladó_önkormányzati_ingatlanok)) hirdetett ingatlanok:

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

A fenti ingatlanok folyamatosan hirdetés alatt állnak a honlapon, azokra nem érkezett be vételi ajánlat.

9. 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; majd a 175/2025. (VI.26.) KT. határozatában meghatározta az ingatlan **indulóárát bruttó 359.190.000 Ft** összegben, továbbá a pályázati feltételek körében előírta többek között, hogy a megvalósítandó **szállodaberuházás legalább 130 szobás legyen**, a beépítési kötelezettséget a vevőnek az adásvételi szerződés megkötésétől számított 2 éven belül teljesítenie kell, továbbá az Önkormányzat az ingatlant **visszavásárlási jog fenntartásával** értékesíti a **vételár 80 %-ának megfelelő összegben**. **Előírás továbbá a parkolási kötelezettség biztosítása** a szállodai szobakapacitás 100 %-ára vonatkozóan **mélygarázsban**. A Képviselő-testület a 237/2025. (IX.25.) KT. határozata alapján a **beépítési kötelezettségnek az adásvételi szerződés megkötésétől számított 3 éven belül kell eleget tenni**.

Az ingatlan értékesítésére irányuló pályázati eljárás több alkalommal meghirdetésre került, azonban a pályázatok eredménytelenül zárultak tekintettel arra, hogy **ajánlat nem érkezett**.

Egyéb értékesítésre javasolt ingatlanok:

Ezek jelenleg nem állnak hasznosítás alatt, így az értékesítés lehetősége felmerülhet. Az érintett ingatlanok felsorolását a 3. számú melléklet tartalmazza, melyekhez külön térképi mellékletek tartoznak (1-10 számozással).

Az újonnan értékesítésre kijelölendő ingatlanok vonatkozásában a nemzeti vagyonnal való felelős és átlátható gazdálkodás érdekében **indokolt ingatlanforgalmi értékbecslések elkészíttetése**, annak érdekében, hogy az Önkormányzat az ingatlanok aktuális piaci értékének ismeretében hozhasson megalapozott döntést azok eladási árával kapcsolatban.

Az értékbecslések elkészítéséhez 500.000,- Ft összegű **keret előirányzat került elkülönítésre** Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. évi a dologi kiadások terhére, melyből mintegy **400.000,- Ft még rendelkezésre áll**.

Az önkormányzat **Imre Béla szakértővel kötött megbízási szerződést** az értékbecslések elkészíttetésére.

(Fajlagos díjai: Beépítetlen terület: 20 Ft/m², minimális díj: 25.000. Nem lakás célú helyiség: 250 Ft/m², minimális díj: 30.000.- Mezőgazdasági művelési ágba tartozó ingatlan: 5 Ft/m², minimális díj: 25.000.- Egyéb ingatlan: 40 Ft/m², minimális díj: 30.000.- Ingatlan vagyon kataszteri felmérés: 20 000 Ft/db, 10-20 db ingatlan: 16 000 Ft/db, 20-100 ingatlan 14 000 Ft/db)

Az értékesítendő vagyonelemek hasznosításának elősegítése érdekében -a képviselő-testület ezirányú döntése alapján – megvizsgáltuk **ingatlanforgalmazásban és ingatlanhasznosításban jártas szakértő, illetve ingatlanközvetítő társaság bevonása lehetőségét**, mely szakértői közreműködés elősegítheti az ingatlanok piaci viszonyokhoz igazodó értékesítését, a potenciális befektetői kör szélesebb körű megszólítását, továbbá az értékesítési és hasznosítási eljárások hatékonyabb előkészítését és lebonyolítását.

Ehhez – **szolgáltatás becsült értéke meghatározásához - javasolt első körben indikatív ajánlatkérést lefolytatni**, mely keretében az Önkormányzat felmérheti a piacon elérhető szolgáltatók ajánlatait, tapasztalatát és vállalási feltételeit.

A megbízással szükséges figyelemmel lenni az alábbiakra:

Az igénybe venni kívánt szolgáltatás a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 8. § (4) bekezdése alapján a törvény alkalmazásában **szolgáltatás megrendelésének minősül. A nemzetközi közbeszerzési értékhatár szolgáltatás megrendelés esetén jelenleg 20.000.000,- Ft.** A beszerzés értékét a Kbt. 16-19. §-ainak megfelelően úgy kell meghatározni, hogy a szolgáltatás igénybevételének teljes díját tartalmazza.

Az ellenszolgáltatás – annak jellegéből adódóan – meghatározható az értékesített ingatlanok eladási árának százalékában is. A becsült értéket a Kbt. 28. § (2) bekezdésének figyelembevételével, a Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács a közbeszerzési eljárások előkészítésével kapcsolatban kiadott útmutatója alapján kell meghatározni.

A fentiek alapján – **az értékesítendő ingatlanok teljes listájának ismeretében- az ingatlanszakértői szolgáltatás becsült értéke meghatározásához célszerű indikatív árajánlatokat bekérni.** Amennyiben a díj az értékesített ingatlanok eladási árának százalékában kerül meghatározásra, úgy az eljárás becsült értéke ezek átlagának az értékesíteni kívánt ingatlanok becsléssel megállapított összértéke alapján meghatározott forintösszege. Emellett lehetőség van pl. fix átalányár megállapítására is. Ezeket szükséges összevetni a fenti értékhatárokkal, és **ez alapján megállapítani a közbeszerzési kötelezettség fennállását, továbbá az alkalmazandó eljárási rendszert.** A becsült érték meghatározását minden esetben dokumentálni szükséges.

(Erről szóló jogi állásfoglalás a 4. mellékletben található, mely 2022. novemberében készült)

Tisztelettel kérem a Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján tekintse át az ingatlanok listáját és jelölje meg az értékesítésre javasolt ingatlanokat, melyekre értékbecslést szükséges készíttetni és döntsön az indikatív ajánlatok bekéréséről.

II. Határozati javaslat

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

- 1. megismerte az Önkormányzat tulajdonában álló, előterjesztés szerinti, értékesítésre javasolt ingatlanok körét;**
- 2. értékesítésre jelöli ki az alábbi ingatlanokat:**
 - a) Zalakaros hrsz**
 - b)**
- 3. felkéri a Hivatalt, hogy**
 - a. a 2. pont szerinti ingatlanok vonatkozásában készíttessen ingatlanforgalmi értékbecslést, melynek költségeit Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. évi költségvetésében a dologi kiadások terhére szükséges biztosítani;**
 - b. a 3a. pont szerinti értékbecslések rendelkezésre állása esetén az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok értékesítésének és hasznosításának elősegítése érdekében szerezzen be indikatív ajánlatokat ingatlanszakértői, illetve ingatlanértékesítési szolgáltatás nyújtására vonatkozóan a szolgáltatás becsült értéke megállapítása érdekében.**

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros, 2026. május 18.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester