



ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2026. július 9-i ülésére

Napirendi pont címe: 051 hrsz-ú önkormányzati ingatlan induló vételárának meghatározása

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:

Tárgyalja:

-

Pénzügyi fedezet: Nem szükséges

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Napirend címe: 051 hrsz-ú önkormányzati ingatlan induló vételárának meghatározása

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **206/2026. (VI.25.) KT.** határozatának 2. pontjában **Tirászi István** (8751 Zalakomár, Kossuth utca 61.) **megkeresésére értékesítésre jelölte ki a tulajdonában álló Zalakaros 051 hrsz-ú 0,4415 ha területű, kivett beépítetlen területként nyilvántartott forgalomképes ingatlant**, valamint megbízta Czirákiné Pakulár Judit polgármestert, hogy gondoskodjon az ingatlan értékbecslésének elkészíttetéséről.

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ), valamint a rendelet mellékletét képező szabályozási terv alapján **az ingatlan egyéb ipari gazdasági terület (Gip-2) övezeti besorolásba tartozik**. Az övezet elsősorban ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodási rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál. (1. melléklet)

A Zalakaros 051 hrsz-ú ingatlan a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 11. § (2) bekezdés b) pontja alapján közművesítettség szempontjából részlegesen közművesítettnek minősül. Az érintett ingatlanok előtt a közműhálózat kiépített, így az egyes közművekre történő rácsatlakozás lehetősége biztosított.

A Képviselő-testület döntése, valamint a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelveinek betartása okán az ingatlanok induló vételárának meghatározása érdekében **az önkormányzat megbízta Imre Béla ingatlanvagyron értékelőt**, aki elkészítette a földrésztlet **ingatlanforgalmi értékbecslését** (2. sz. melléklet).

Az értékbecslés egyszerű összehasonlító módszerrel készült, a piacon ritkán jelennek meg, illetve, ha hasonló ingatlanok vannak is azok területileg inkább az ország más területein találhatók és inkább farm vagy tanya jellegűek. Az értékelés során a mezőgazdasági művelésű ingatlanokból indulva a használhatóság, azaz a jövőbeni lehetőségek feltárása volt mértékadó az értékbecslést készítő számára, továbbá az ipari parki, mint ipari gazdasági egységek ingatlan áraival került összevetésre és a kettő iterációjából alakult ki a reálisan elérhető forgalmi érték.

HRSZ	terület (m ²)	Művelési ág	nettó fajlagos ár (Ft/m ²)	telek érték (nettó)
051	4415	kivett beépítetlen terület	4.448	19.637.920,- 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 051 hrsz-ú ingatlan 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. 22. § (1) 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.

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

Fenti jogszabályhelyek alapján az ingatlan értékesítése esetén szükséges a képviselő-testületnek az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívás közzétételéről dönteni. Az előterjesztés 3. melléklete szerint, a vagyonrendeletben foglaltak alapján előkészítettük a kapcsolódó pályázati felhívást.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy tárgyalja meg az előterjesztést, határozza meg a Zalakaros 051 hrsz.-ú ingatlan induló vételárát, egyidejűleg döntsön az ingatlan értékesítésére irányuló pályázati felhívás jóváhagyásáról és közzétételéről.

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete

1. a Zalakaros 051 hrsz.-ú 0,4415 ha területű, kivett beépítetlen területként nyilvántartott forgalomképes ingatlan induló vételárát + ÁFA összegben határozza meg;
2. megbízza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítésének ügyében eljárjon, és az előterjesztés melléklete szerinti pályázati hirdetményt közzétegye és a beérkezett ajánlatokat döntéshozás céljából terjessze a Képviselő-testület elé,
3. felkéri a polgármestert, hogy a döntésről tájékoztassa a kérelmezőt.

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2026. július 6.



Czirákiné Pakulár Judit
polgármester