ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. november 26-i rendkívüli ülésére

Napirendi pont címe:	**Zalakaros, Petőfi u. 19. sz. alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala**
Készítette:	Borsodi Andrásműszaki ügyintéző, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző
Egyeztetve:	Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel:
Tárgyalja:	Pénzügyi és Igazgatási Bizottság
Pénzügyi fedezet:	Pénzügyi fedezet biztosítása -jelen napirend keretében- nem szükséges.

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a rendeleti javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

Előterjesztés Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. november 26-i ülésére

Napirend címe: Zalakaros, Petőfi u. 19. sz. alatti ingatlannal kapcsolatos döntések meghozatala
Előterjesztést készítette: Borsodi Andrásműszaki ügyintéző, Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete már több alkalommal tárgyalta az idősek nappali ellátása témát, ami kötelező feladat a 3000 fő feletti településeken. A tárgyalások során felmerült a Petőfi u. 19. szám alatt található épület felújítása és bővítése, illetve másik helyszínek vizsgálata is a feladatellátás helyszíneként, ezzel egyidejűleg a Petőfi u. 19. sz. épület értékesítésének lehetősége is. A lehetőségeket az alábbiak szerint megvizsgáltunk és összefoglaltunk.

Petőfi u. 19. sz. alatti épület értékesítésének lehetősége:

Imre Béla ingatlanvagyon értékelő elkészítette az **ingatlanforgalmi értékbecslést** (1. sz. melléklet)

HRSZ	telek területe (m^2)	ingatlan művelési ága	fő épület alapterülete m^2	nettó fajlagos ár (Ft/m^2)	ingatlan értéke (nettó)
1038	1507	lakóház, udvar, gazdasági épület	93,2	331.772,-	30.921.150,-

A helyi vagyonrendelet (Ör.) alapján a Zalakaros Petőfi u. 19. sz. alatti 1038 hrsz-ú ingatlan forgalomképes vagyon, így az hasznosítható, elidegeníthető, bérbe, használatba, stb. adható. Önkormányzati vagyon hasznosítására a Pénzügyi és Igazgatási Bizottság előzetes véleménye alapján lehet javaslatot tenni. Az ingatlanokról minden esetben a Képviselőtestület jogosult dönteni azzal, hogy ingatlanokat a Képviselőtestület jelöli ki eladásra, hasznosításra a hasznosítás módjának és pályáztatás induló árának megállapításával. A vagyonhasznosítás módjai ingatlan eladás esetén pályázat, nyilvános árverés, nyilvános árverést követő egyedi ajánlat.

A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás alapelvének betartása okán az ingatlan induló vételárát nem javasolt alacsonyabb étéken megállapítani az ingatlanforgalmi értékbecslésnél.

Az ingatlan 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.

Petőfi u. 19. felújítása bővítéssel

- a felújítás kivitelezése a 2026.03.25-i ülésre készült előterjesztésben részletesen bemutatásra került, mely tervezői költségbecslés alapján több alternatívát is tartalmazott. Az egyes verziók költségigényét és részleteit a 3. melléklet szerinti táblázat foglalja össze.
- Összességében megállapítható, hogy ár-érték arány tekintetében az „A" verzió (175 millió Ft) lenne a legoptimálisabb, azonban ennek finanszírozási igénye nagyon magas, illetve komplett kiviteli tervek lennének szükségesek.
- Az önkormányzat anyagi lehetőségeit is figyelembe véve a **B" verzió a javasolt**, mely kisebb költségű beruházás (**85 millió Ft**) illetve erre rendelkezésre állnak ehhez az engedélyes tervek, illetve a felületfűtések elkészülte után – további felújítási szándék esetén- a gázkazánról könnyű lenne átállítani az épület meglévő részeit is hőszivattyús fűtésre. B" megoldáshoz részleges kiviteli tervek szükségesek.
- A felújításra vonatkozó tervlap, alaprajz a 4. mellékletben található.

Zöldmezős beruházás, újként megépítés

- indikatív árajánlatokat kértünk a Petőfi u. 19. számú ingatlanra tervezett épületre, ugyanazon funkciókkal azzal, ha az új épületként kerülne megvalósításra. A tervlap mellett megadtuk a fontosabb paramétereket (földszintes, nyeregtetős, hőszivattyús, felületfűtéssel rendelkező épület, épület körüli járdával, tervezési költségekkel, beépített berendezésekkel, stb.)
  Ennek eredménye az előterjesztés 5. sz. mellékletében került összesítésre.
- A táblázatból látszik, hogy bármely technológia esetén kb. 800.000,- 1.000.000,- Ft / m2 a bekerülési költség. A legalacsonyabb favázas épületre vonatkozó ajánlat bruttó 762.000 Ft/m2, ami nem tartalmaz járdát, beépített bútort, és tervezést sem.
- A Hivatal műszaki szakértője –új építésű épület támogatása esetén- a hagyományos vázkerámia, vagy a benn maradó zsalus (elsősorban fabeton, majd Prokoncept) építési technológiák javasoltak. Az újépítésű projekt bekerülési **költségbecslése kb. bruttó 240.000.000,-** Ft a bővített alapterületre (250 m2) berendezéssel, közművekkel, parkolókkal.

Meglévő ingatlanokra történő építés, vagy bővítés lehetőségei:

- **A Jegenye sor 8. szám alatti, 1372 hrsz.-ú** ingatlanon található épületek (tűzoltóság és egészségház) új épületrésszel történő bővítése az épületek melletti, valamint a két épület közötti parkolók és burkolt felületek felbontása, továbbá új parkolóhelyek kialakításával valósítható csak meg. Azonban az átalakítás során továbbra is biztosítani szükséges a mentő- és tűzoltójárművek akadálytalan közlekedését, valamint a garázsból történő biztonságos ki- és beálláshoz szükséges manőverezési lehetőségeket és fordulási íveket. Fentiek miatt **a meglévő épületek bővítése hatalmas többletköltséggel járna,** a beruházás fajlagos, 1 m²-re vetített költsége várhatóan meghaladná egy új épület megépítésének fajlagos költségét.
- **Jegenye sor 8. épületre a ráépítés nem javasolt az épület szerkezeti problémái miatt** (szerkezeti repedések jelentek meg a süllyedéskülönbségekből adódóan, melyek miatt a további terhelés súlyosbítaná a helyzetet).
- **Jegenye sor 8. a korábbi orvosi ügyelet kb 120 m^2 területe** szolgálhat helyszínül az idősek szociális ellátásához szükséges minimális helyigényre, alacsonyabb létszám esetén, amennyiben ide más funkciót nem tervez az önkormányzat. Az épület ezen részében működik jelenleg a SZASZ, mely 72,72 m^2-t, a Pons Aureus Kft. pedig magán vérvételi szolgáltatás céljából 11,04 m^2-t használ, illetve ezen a bejáraton keresztül lehet a fogorvosi rendelőbe is bejutni.
- Az **1331 hrsz**-ú (Jegenye sor 8. számmal szemközti, cím nélküli) 1281 m^2 nagyságú beépítetlen területen közel 500 m^2 terület lenne beépíthető 2 teljesértékű szinten. Ide több funkciót is lehetne tervezni, különböző szolgáltató, szociális és egyéb formában, mely beruházás pl. egy 500 m^2 szintterületű épület építése várhatóan meghaladja a kb. 500 Millió forintot a külső infrastruktúrával együtt.
- **Gyógyfürdő tér 1. szám 261/16 hrsz alatti posta épület** esetén a posta által nem használt üdülő funkciójú alapterület fölszinti része jöhet szóba, de a keleti szárny földszinti szintterülete csupán 100 m^2 körüli, ami nem elegendő, továbbá jelenleg nem megoldott az akadálymentes megközelítés sem. Az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa a Magyar Posta Zrt, az ingatlant Zalakaros Város Önkormányzata javára szennyvízcsatorna átvezetését, karbantartását és üzemeltetését biztosító használati jog terheli, így a tulajdonossal lenne szükséges egyezségre jutni a használatot illetően.
- **Fő utca 6**. szám alatti meglévő épület (régi háziorvosi és fogorvosi rendelő) átalakítása és felújítása hasonló költségvetéssel (kb. 50-60 millió Ft) valósítható meg, mint a Petőfi 19. bővítés nélküli verziói, viszont nagyobb alapterület állna rendelkezésre.

A fenti megoldási lehetőségek áttekintése alapján megállapítható, hogy **az idősek nappali ellátásra szolgáló helyszínül az időtényező és a bekerülési költségek tekintetében a Petőfi u. 19. szám alatti ingatlan lenne a legalkalmasabb, ahol az építési engedélyes tervcsomag is rendelkezésre áll. Ez esetben** szükséges **meghatározni a kivitelezés irányvonalát és a projekt finanszírozását. Az előterjesztés a B verzió megvalósítására tesz javaslatot, melyhez kivitelezési tervek szükségesek.**

A 2026. évi költségvetésben idősek nappali ellátására **85 millió Ft került elkülönítésre** a B verzióra készített költségbecslés alapján.

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

I. <u>Határozati javaslat:</u>

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az idősek nappali ellátásának megvalósítását az alábbi módon javasolja:
   a. *Petőfi 19. szám alatti ingatlanon meglévő épület bővítésével (előterjesztés „A" verzió szerint (hőszivattyús felületfűtéssel, új villanyszereléssel))*

   <u>VAGY</u>

   b. Petőfi 19. szám alatti ingatlanon meglévő épület bővítés nélküli felújításával (*előterjesztés* ***„B" verzió szerint (felújítási tervek szerint, tetőfelújítás nélkül))***

   <u>VAGY</u>

   c. *zöldmezős beruházásként, új épületként jelen előterjesztésben szereplő …… építési technológiával a Jegenye sor 1331 hrsz-ú ingatlanon.*

   <u>VAGY</u>

   d. *Fő utca 6. szám alatti meglévő ingatlanban (régi háziorvosi és fogorvosi rendelők, jelenlegi bérleményi területek helyén)*
2. felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti megoldáshoz szükséges beszerzési eljárások megindítására, további kapcsolódó intézkedések és jognyilatkozatok megtételére azzal, hogy a beérkezett ajánlatokat szükséges döntéshozás céljából a Képviselő-testület elé terjeszteni.

(A döntés elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

II. <u>Határozati javaslat:</u>

Zalakaros Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. az Önkormányzat tulajdonában álló, Zalakaros Petőfi u. 19. sz. 1038 hrsz-ú, lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott ingatlant a Pénzügyi és Igazgatási Bizottság javaslata alapján értékesítésre jelöli ki;
2. az 1. pont szerinti ingatlan induló vételárát ……. + ÁFA összegben határozza meg;
3. megbízza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítésének ügyében eljárjon, az előterjesztés melléklete szerinti pályázati hirdetményt közzétegye és a beérkezett ajánlatokat döntéshozás céljából terjessze a Képviselő-testület elé.

(A döntés elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel.)

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Zalakaros 2026. november 16.

Czirákiné Pakulár Judit sk.
polgármester