

ZALAKAROS VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Zalakaros Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. május 27-i rendkívüli ülésére

**Napirendi pont címe: Zalakaros 1124/57, 1597/2, 1119/12, és 1119/13 hrsz-ú
önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok
hasznosítása**

Készítette: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Egyeztetve: Czirákiné Pakulár Judit polgármesterrel: 

Tárgyalja: Pénzügyi és Igazgatási Bizottság

Pénzügyi fedezet: Nem szükséges

Vlasicsné Fischl Timea
pénzügyi osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Tulok Anett
jegyző

/Előterjesztés: Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. május 27-i ülésére

Napirend címe: Zalakaros 1124/57, 1597/2, 1119/12, és 1119/13 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok hasznosítása

Előterjesztő: Antal-Oletics Szilvia önkormányzati ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal kapcsolatban több döntést is hozott az elmúlt időszakban. A 94/2025 (IV.08.) határozatban felkérte a Hivatalt a zalakaros.hu honlapon meghirdetett építési telkek (Dózsa Gy. utcában található 1124/57 hrsz és a Gyöngyvirág soron található 1597/2 hrsz) vételárának felülvizsgálatára és aktualizálására.

115/2025. (V.08.) számú KT. határozatában döntött arról, hogy a Hivatal vizsgálja meg a Hegyalja u. 93, 95. sz. ingatlanok hasznosításának lehetőségét is.

A fentiek alapján jelen előterjesztés az alábbi ingatlanok hasznosítására tesz javaslatot:

1. Zalakaros, Dózsa Gy. u. 29. - 1124/57 hrsz. - területe: 1216 m²
2. Zalakaros, Gyöngyvirág sor - 1597/2 hrsz. - területe: 1173 m²
3. Zalakaros, Hegyalja u. 93. - 1119/12 hrsz. - területe: 1263 m²
4. Zalakaros, Hegyalja u. 95. - 1119/13 hrsz. - területe: 1275 m²

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlanok **1/1 arányban Zalakaros Város Önkormányzatának tulajdonában állnak és az Önkormányzat forgalomképes, tehermentes vagyont képezik.** (tulajdoni lapok az 1.sz mellékletben)

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 19/2015. (IX. 11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és annak mellékletét képező településrendezési terve alapján:

- a Dózsa Gy. u.29. - 1124/57 hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakóterület (LKe-1),
- a Gyöngyvirág sor - 1597/2 hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakóterület (LKe-4),
- a Hegyalja u. 93. - 1119/12 hrsz-ú ingatlan településközpont terület (Vt-1),
- a Hegyalja u. 95. - 1119/13 hrsz-ú ingatlan településközpont terület (Vt-1) övezeti besorolásba tartozik.

A HÉSZ illetve annak mellékletét képező településrendezési terv (2. sz. melléklet) alapján kertvárosias lakóterület övezeti besorolásba tartozó ingatlanokon a HÉSZ 19. §-ában meghatározott, elsősorban lakó rendeltetésű épületek helyezhetők el, míg a HÉSZ 21. §-a alapján a településközponti vegyes rendeltetésű övezetben található ingatlanokon elsősorban lakóépületek, valamint olyan települési szintű egyéb rendeltetésű szolgáltató épületek is elhelyezhetők, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre (pl: iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetés tartalmazó épület).

A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás érdekében célszerű az ingatlanok induló vételárának meghatározásához ingatlanforgalmi értékbecslést készíttetni. A Gyöngyvirág soron található 1597/2 hrsz-ú ingatlan és a Dózsa Gy. u. 29. sz. alatti 1124/57 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában 2020. decemberében már készült értékbecslés. 2020. évet követően az ingatlanpiacon több lépcsőben is jelentős változások következtek be, ami azt jelenti, hogy a telekárak akár 40-80% -os áremelkedésen is áteshettek. Az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének meghatározása céljából az Önkormányzat megbízta Imre Béla ingatlanvagyon értékelőt a 2020. decemberében készült értékbecslések aktualizálásával.

A 2025. május 19-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján az ingatlanok jelenlegi forgalmi értéke:

cím	hrsz	terület (m2)	közmű ellátottság	nettó fajlagos ár (Ft/m2)	telek érték (nettó)
Dózsa Gy. u. 29.	1124/57	1216	gáz, szennyvíz telken belül, víz az utcában	10 942	13 305 472,-
Gyöngyvirág sor	1597/2	1173	nincs szennyvíz (gáz telken belül, víz az utcában)	10 942	12 834 966,-

A Dózsa Gy. utcai (3. sz. melléklet) és Gyöngyvirág soron (4. sz. melléklet) található ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékbecslések az előterjesztés mellékletét képezik. (Az értékbecslés során alkalmazott módszer az egyszerű összehasonlítás elvén működik, mely kitér a környéken történt ingatlanértékesítések összegére is)

2025. májusában a Hegyalja u. 93. és Hegyalja u. 95. számú ingatlanhoz hasonló területnagyságú, 4 db Hegyalja utcai ingatlanra készült ingatlanforgalmi értékbecslés (mely a Hegyalja u. 117-123. ingatlanok nettó fajlagos értékét 12.010. Ft/m² áron határozta meg) figyelembe véve a Képviselő-testület a 115/2025. (V.08.) számú KT. határozatában a Hegyalja utcában található 117-123. szám alatti ingatlanok minimális vételárát 13.000,- Ft/m² áron határozta meg. Ezen ingatlanok területmérete nagyságrendileg azonos a jelen előterjesztés tárgyát képező Hegyalja u. 93. és Hegyalja u. 95. számú ingatlanok méretével. Az ingatlanok közmű ellátottsága is hasonló (gáz, szennyvíz a telken belül, víz, villany az utcában), ezért ezen ingatlanokra nem készült külön értékbecslés, javasolt azokat a Hegyalja utcában található 117-123. számú ingatlanokra meghatározott vételáron meghirdetni.

A HÉSZ szerinti eltérő övezeti besorolás és az ingatlanok városközponthoz közelebbi elhelyezkedése miatt javasolt a Hegyalja u. 93. és Hegyalja u. 95. számú ingatlanok induló vételárát is legalább 13.000,- Ft/m² + áfa összegben meghatározni és értékesítés céljából meghirdetni.

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 14/2004. (IV.21.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 21. §-a rendelkezik a lakótelkek értékesítésének rendjéről. Az Ör. 21. § (1) bekezdés alapján a Képviselő-testület a 20. §-ban szabályozott eljárási rend szerint értékesítésre kijelöli az önkormányzat által kialakított lakó telkeket. Amennyiben a Képviselő-testület a megkeresésben szereplő ingatlanok értékesítése mellett dönt, úgy az Ör. 20. § alapján kell eljárni.

20. § (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 vagyontárgyokról a polgármester dönt, kivétel az ingatlan vagyontárgy. Az ingatlanok, valamint az 1.000.000,- Ft feletti ingó egyéb vagyontárgyokról 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 ingatlanok értékesítésre kijelöléséről döntést hozni, az ingatlanok induló vételárát meghatározni, továbbá pályázati felhívás közzétételéről dönteni. Az előterjesztés 5. melléklete szerint, a vagyonrendeletben foglaltak alapján előkészítettük a kapcsolódó pályázati felhívást. Amennyiben annak tartalmával a Képviselő-testület egyetért, annak mintájára készül el a többi pályázati felhívás is.

(A vagyonrendelet 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.)

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

Határozati javaslat:

Zalakaros Város Önkormányzata Képviselő-testülete


1. az alábbi önkormányzati tulajdonú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott zalakárosi ingatlanokat értékesítésre jelöli ki:
 - a. Zalakaros, Dózsa Gy. u. 29. - 1124/57 hrsz. - területe: 1216 m²
 - b. Zalakaros, Gyöngyvirág sor - 1597/2 hrsz. - területe: 1173 m²
 - c. Zalakaros, Hegyalja u. 93. - 1119/12 hrsz. - területe: 1263 m²
 - d. Zalakaros, Hegyalja u. 95. - 1119/13 hrsz. - területe: 1275 m²
2. az alábbi önkormányzati kivett beépítetlen területként nyilvántartott zalakárosi földrészteltekre kiírt pályázati felhívásban az ingatlanok induló vételárát az alábbiak szerint határozza meg:
 - a. 1124/57 hrsz-ú ingatlan esetén Ft
 - b. 1597/2 hrsz-ú ingatlan esetén Ft
 - c. 1119/12 hrsz-ú ingatlan esetén Ft
 - d. 1119/13 hrsz-ú ingatlan esetén Ft
3. megbízza Czirákiné Pakulár Judit polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlanok értékesítése ügyében eljárjon, és az előterjesztés melléklete szerinti pályázati hirdetményeket közzétegye;

(A döntéshez egyszerű szótöbbség szükséges)

Határidő: azonnal

Felelős: Czirákiné Pakulár Judit polgármester

Zalakaros 2025. május 20.


Czirákiné Pakulár Judit
polgármester