



CSETNEKI

ÜGYVÉDI IRODA

Zalakaros Város Önkormányzata  
Novák Ferenc polgármester részére

Tárgy: termáltó és ökopart tulajdonviszonyai

Tisztelt polgármester úr!

A termáltó és kapcsolódó létesítményei tulajdonjogi kérdésének rendezése tárgyában az alábbiakról tájékoztatom.

Az a földterület, amelyen a termáltó épült a Zalakarosi Fürdő tulajdonában van. Az érintett helyrajzi szám a ZMKH Nagykanizsai Járási Hivatal Földhivatali Osztályánál nyilvántartott **ZALAKAROS, belterület 264/17 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű 4 ha 1676 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Az önkormányzat beruházásában többek között az alábbi létesítmények lettek létrehozva pályázati támogatásból:**

- **174 m<sup>2</sup> alapterületű látogató épületet és csúszda,**
- **1 ha 4199 m<sup>2</sup> alapterületű termál tavat és ökopart,**
- **19 m<sup>2</sup> alapterületű fények meditációs tér ,**
- **3113 m<sup>2</sup> alapterületű parkoló**

Ezen építmények ingatlannyilvántartási feltüntetésére tettünk kísérletet, melyhez Dömötörfy András földmérő vázrajzot is készített. Az elképzelésünk az volt, hogy valamennyi létesítményt önálló helyrajzi számon /A, /B, /C stb tüntetjük fel, így megoldható lett volna, hogy azok a város önálló tulajdonába kerüljenek, míg a telek maradt volna a fürdőé. Ez lett volna a legtisztább és a valódi tulajdonviszonyoknak leginkább megfelelő megoldás. Ezt a megoldást elutasította földhivatal, mondván, hogy a termáltavat annak ellenére sem tudják építményként értelmezni, hogy a létesítése vízjogi létesítési engedély alapján történt és a használatba vételéhez vízjogi üzemeltetési engedélyt adtak ki. Így a feltüntetés elmaradt.

A pályázatban meghatározott fenntartási idő 2021. 06.15-ig tart.





CSETNEKI

ÜGYVÉDI IRODA

Korábban azt a tájékoztatást kaptam, hogy sem a pályázati kiírás sem a támogatási szerződés nem írja elő, hogy milyen módon kell rendezni a tulajdonviszonyokat, pusztán azt várja el, hogy a fenntartási idő végéig a célhoz kötött használat biztosítva legyen. **Ezt javaslom, hogy a közelgő határidőre figyelemmel szakértő bevonásával ellenőrizni szíveskedjenek.**

Jelenleg a beruházás az önkormányzat könyveiben van nyilvántartva egy idegen ingatlan vonatkozásában. A Ptk. szerint osztott tulajdon hiányában a felépítmény tulajdonjoga a telek tulajdonosát illeti.

A pályázati elvárásoktól függetlenül a jogi helyzet rendezését fontosnak tartom, melyre **az alábbi lehetőségeink vannak:**

- 1. A tó és a parkoló kivételével a többi építményt önálló helyrajzi számon kiemeljük az önkormányzat nevére, a tó és a parkoló a fürdő tulajdonába kerül.**
- 2. A létesítmények által elfoglalt teljes területet leválasztjuk telekmegosztással és az önkormányzat az új önálló ingatlant megszerzi (megveszi, vagy ingyenesen megkapja) a fürdőtől.**
- 3. Valamennyi létesítmény a fürdő tulajdonába kerül. (beruházás értékének eladásával, vagy ingyenes átruházásával.)**

Mindegyik megoldás esetén vizsgálendő tényezők az illeték- és adó vonzatok. A fürdőingatlan bankhitelek terhelik ezért a megoldáshoz a hitelnyújtó bank hozzájárulása is szükséges. A fenntartási idő lejárta előtt a beruházás nem átruházható. Osztott tulajdon létesítése esetén a földhasználati jog megszerzésének ellenértéke és adó vonzatai vizsgálandók.

Nagykanizsa, 2020. 09. 04.

dr. Csetneki Gábor ügyvéd

