Szám: 1-13/2025.

12. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**2025. december 18-i rendes, nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Döntés önkormányzati ingatlanok értékesítéséről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) számú önkormányzati rendeletének VIII. fejezet 42/A. § 2) pontja alapján:

Kivett zártkerti földterület értékesítéséről a képviselő-testület dönt a következő szabályok figyelembevételével:

*a)* a 2 ha-t meghaladó területű kivett zártkerti földterületek nem értékesíthetők,

*b)* az egymással szomszédos, együttesen 2 ha-t meg nem haladó területű kivett zártkerti földterületek együttesen is értékesíthetők,

*c)* a 5000 m2-t meghaladó területű vagy bruttó 3 millió forint feletti forgalmi értékű kivett zártkerti földterületek nyilvános, indokolt esetben zártkörű pályázati eljárás lefolytatását követően értékesíthetők,

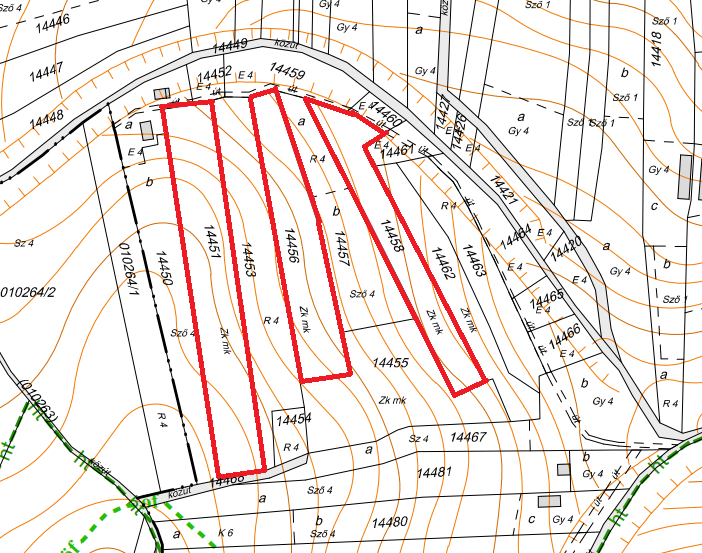
*d)* a legfeljebb 5000 m2 területű vagy bruttó 3 millió forint alatti forgalmi értékű kivett zártkerti földterületek pályázati eljárás lefolytatása nélkül is értékesíthetők.

Az elmúlt időszakban 4 megkeresés érkezett önkormányzatunkhoz, melyekről jelen előterjesztés keretében dönteni szükséges.

1. **Tarsoly Róbert 8793 Tekenye, Tekenye tér 2.** szám alatti lakos kérelmet nyújtott be Zalaszentgrót Város Önkormányzata felé a **Zalaszentgrót 14451 hrsz-ú, 14456 hrsz-ú, 14458 hrsz-ú** önkormányzatiterületek megvásárlására vonatkozóan.
2. **Berki István 2022 Tahitótfalu, Jókai köz 4. és Berki Bence 2022 Tahitótfalu, Jókai köz 4. szám** alatti lakosok kérelmet nyújtott be Zalaszentgrót Város Önkormányzata felé a **Zalaszentgrót 21778/1 hrsz-ú** önkormányzatiterületek megvásárlására vonatkozóan.
3. **Burai Csaba** **8796 Türje, Kossuth u. 182.** szám alatti lakos kérelmet nyújtott be Zalaszentgrót Város Önkormányzatához a **Zalaszentgrót 22775 hrsz-ú és 22779 hrsz-ú** önkormányzati területek megvásárlására vonatkozóan.
4. **Keszler Viktor 8790 Zalaszentgrót, Bajcsy-Zsilinszky u. 9.** szám alatti lakos kérelmet nyújtott be Zalaszentgrót Város Önkormányzatához a **Zalaszentgrót 13120/3 hrsz-ú** önkormányzati ingatlan megvásárlására vonatkozóan.
5. **Vételi ajánlat**

Zalaszentgrót 14451 hrsz-ú, 14456 hrsz-ú és 14458 hrsz-ú ingatlanok Zalaszentgrót-Aranyod határút környékén helyezkednek el, Zalaszentgrót Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezik. Az ingatlanok bejárása megtörtént, mely során megállapítást nyert, hogy a Zalaszentgrót 14451 hrsz-ú zártkerti ingatlan földútról megközelíthető, bozótos, elhanyagolt terület, a Zalaszentgrót 14456 hrsz-ú és 14458 hrsz-ú zártkerti ingatlanok útkapcsolattal nem rendelkeznek, bozótos, elhanyagolt területek.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Helyrajzi szám** | **Területnagyság (m2)** | **Művelési ág** | **Nyilvántartási érték (Ft)** | **Vagyonrendelet szerinti számított érték (nettó Ft.)** |
| 14451 | 3388 | kivett zártkert | 85 000,-Ft | 495.040,- Ft  146,- Ft/m2 |
| 14456 | 2126 | kivett zártkert | 43 000,-Ft | 335.400,- Ft  158,- Ft/m2 |
| 14458 | 1870 | kivett zártkert | 37 000,-Ft | 288.600,- Ft  154,- Ft/m2 |



A zártkerti ingatlanok tekintetében - figyelembe véve a vagyonrendelet szerinti számított értéket és a Képviselő-testület 2024/2025. évi gyakorlatát - a szóban forgó ingatlanok értékesítési árára a következő javaslatot teszem:

- **Zalaszentgrót 14451 hrsz 1/1 tulajdoni hányada 847.000,- Ft + ÁFA, azaz összesen 1.075.690,- Ft** (250,- Ft/m2 -es egységárral számolva),

- **Zalaszentgrót 14456 hrsz 1/1 tulajdoni hányada 531.500,-Ft** (250,- Ft/m2 -es egységárral számolva),

- **Zalaszentgrót 14458 hrsz 1/1 tulajdoni hányada 467.500,-Ft** (250,- Ft/m2 -es egységárral számolva).

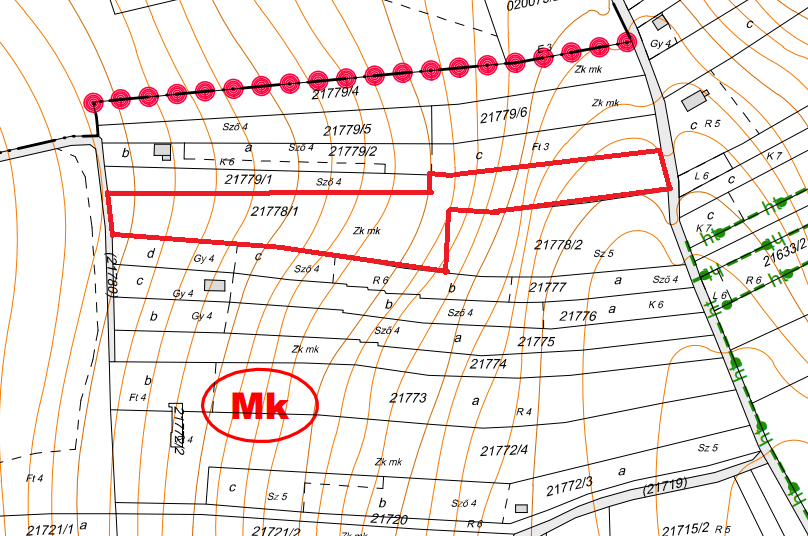
A Zalaszentgrót 14456 helyrajzi számú és 14458 helyrajzi számú ingatlanok esetében ÁFA felszámítása nem indokolt, tekintettel arra, hogy az ingatlan nem rendelkezik közvetlen útkapcsolattal, így a hatályos szabályozás szerint nem minősül beépíthető területnek. A Zalaszentgrót 14451 hrsz-ú ingatlan értékesítése ÁFA-köteles, mivel az a helyi építési szabályzat alapján beépíthető területnek minősülnek.

A kivett zártkerti területű ingatlanok 3000 m² alatti nagyságúak, és egyik ingatlan becsült forgalmi értéke sem haladja meg külön-külön a bruttó 3 millió forintot, így azok értékesítése pályázati eljárás lefolytatása nélkül is megvalósítható.

1. **Vételi ajánlat**

A Zalaszentgrót 21778/1 hrsz-ú ingatlan Zalaszentgrót-Csáford városrész zártkertjében helyezkedik el, Zalaszentgrót Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezi. Az ingatlan bejárása megtörtént, amely során megállapítást nyert, hogy az ingatlan földútról megközelíthető, részben fásult terület.

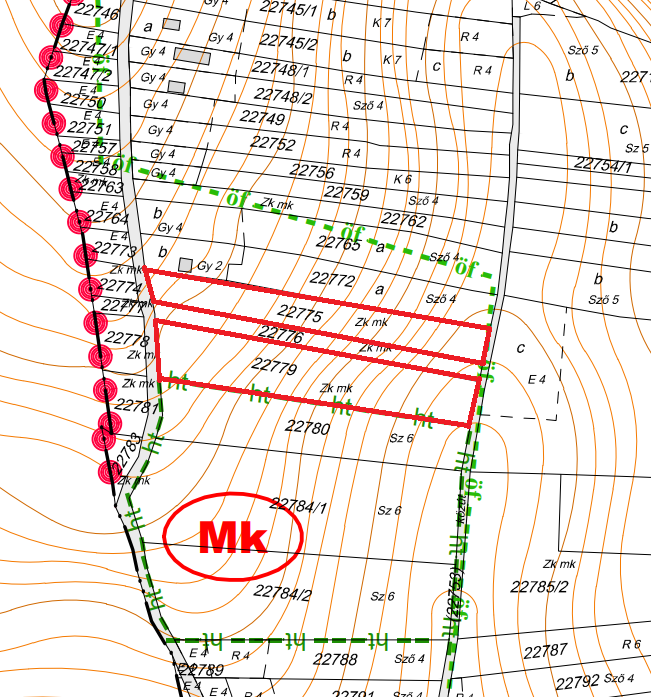
|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Helyrajzi szám** | **Területnagyság (m2)** | **Művelési ág** | **Nyilvántartási érték (Ft)** | **Vagyonrendelet szerinti számított érték (nettó Ft.)** |
| 21778/1 | 4985 | kivett zártkert | 150.000,-Ft | 1.310.400,- Ft  263,- Ft/m2 |



A fenti ingatlan értékesítési árára a következő javaslatot teszem: a vagyonrendelet szerinti számított értékkel számolva **1.310.400.-Ft, amit ÁFA terhel**, mivel a helyi építési szabályzat alapján beépíthető területnek minősül, azaz **bruttó 1.664.208,-Ft.**

1. **Vételi ajánlat**

**A Zalaszentgrót 22775 hrsz-ú és 22779 hrsz-ú** ingatlanok Zalaszentgrót-Csáford városrész zártkertjében helyezkednek el, Zalaszentgrót Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képezik. Az ingatlanok bejárása megtörtént, amely során megállapítást nyert, hogy az ingatlanok földútról megközelíthetők, nagyrészt fásult területek.



|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Helyrajzi szám** | **Területnagyság (m2)** | **Művelési ág** | **Nyilvántartási érték (Ft)** | **Vagyonrendelet szerinti számított érték (nettó Ft.)** |
| 22775 | 1442 m2 | kivett zártkert | 29.000,-Ft | 422.240,- Ft  293,- Ft/m2 |
| 22779 | 2076 m2 | kivett zártkert | 35.000,-Ft | 546.000,-Ft  263,-Ft/m2 |

A fenti ingatlanok értékesítési árára a következő javaslatot teszem a vagyonrendelet szerinti számított értékkel számolva:

**Zalaszentgrót 22775** **hrsz 1/1 tulajdoni hányada 422.240,- Ft + ÁFA, azaz összesen 536.245,- Ft**,

**Zalaszentgrót 22779** **hrsz 1/1 tulajdoni hányada 546.000,- Ft + ÁFA, azaz összesen 693.420,- Ft**.

1. **Vételi szándék**

**Keszler Viktor 8790 Zalaszentgrót, Bajcsy-Zsilinszky u. 9.** szám alatti lakost vételi szándékát jelezte a Zalaszentgrót 13120/3 hrsz-ú 53 m2 nagyságú 1/1 önkormányzati tulajdonú, kivett közút művelési ágú ingatlanra. Az ingatlan korábbi Zalaszentgrót-Kisgörbő aszfaltos út megépítése során tagolódott le, korábban földes útként funkcionált, jelenleg a mellékelt térképen látható módon csupán egy kis földrészlet, közúti közlekedési célt nem lát el, szerves részét képezi a vételi szándékot benyújtó kérelmező egyik birtoktestének.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Helyrajzi szám** | **Területnagyság (m2)** | **Művelési ág** | **Nyilvántartási érték (Ft)** | **Vagyonrendelet szerinti számított érték (Ft.)** |
| 13120/3 | 53 | kivett közút | 13.000,-Ft | 13.250,- Ft  250,- Ft/m2 |



A fenti ingatlan esetében javaslom a forgalomképtelen vagyoni körből történő kivonással forgalomképessé nyilvánítani, valamint azt **250 Ft/m2 áron számítva 13.250,- Ft áron** értékesíteni. Az ingatlan értékesítését ÁFA nem terheli.

A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság az előterjesztést a 2025. december 11-i ülésén megtárgyalta, a 117/2025. (XII.11.), 118/2025. (XII.11.), 119/2025. (XII.11.), 120/2025. (XII.11.) számú határozataival elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatokat fogadja el:

1. **Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata úgy dönt, hogy a

- Zalaszentgrót 14451 hrsz-ú, 3388 m2 nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett területet 847.000,- Ft + ÁFA, azaz összesen 1.075.690,- Ft vételáron,

- Zalaszentgrót 14456 hrsz-ú, 2126 m2 nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett területet 531.500,-Ft vételáron,

- Zalaszentgrót 14458 hrsz-ú, 1870 m2 nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett területet 467.500,-Ft vételáron,

azaz összesen 2.074.690 Ft vételáron, nyilvános pályázati eljárás lefolytatása nélkül értékesíti Tarsoly Róbert 8793 Tekenye, Tekenye tér 2.szám alatti lakos részére.

Az adásvétellel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések megkötésére, valamint felkéri a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos feladatok elvégzésére.

**Határidő:** 2026. február 28.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

Dr. Simon Beáta jegyző

1. **Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata úgy dönt, hogy a Zalaszentgrót 21778/1 hrsz-ú, 4985 m2 nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett területet 1.310.400.-Ft + ÁFA, azaz bruttó 1.664.208,-Ft vételáron nyilvános pályázati eljárás lefolytatása nélkül értékesíti Berki István (2022 Tahitótfalu, Jókai köz 4.) és Berki Bence 2022 Tahitótfalu, Jókai köz 4.) részére.

Az adásvétellel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések megkötésére, valamint felkéri a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos feladatok elvégzésére.

**Határidő:** 2026. február 28.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

Dr. Simon Beáta jegyző

1. **Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata úgy dönt, hogy a

- Zalaszentgrót 22775 hrsz-ú, 1442 m2 nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett területet 422.240,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 536.245,- Ft vételáron,

- Zalaszentgrót 22779 hrsz-ú, 2076 m2 nagyságú, kivett zártkerti művelés alól kivett területet 22779 hrsz 1/1 tulajdoni hányada 546.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 693.420,- Ft vételáron, tehát összesen 1.229.665,-Ft vételáron nyilvános pályázati eljárás lefolytatása nélkül értékesíti Burai Csaba 8796 Türje, Kossuth u. 182.szám alatti lakos részére.

Az adásvétellel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések megkötésére, valamint felkéri a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos feladatok elvégzésére.

**Határidő:** 2026. február 28.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

Dr. Simon Beáta jegyző

1. **Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata úgy dönt, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő Zalaszentgrót 13120/3 hrsz-ú, 53 m2 nagyságú, kivett közút művelési ágú ingatlant a forgalomképtelen vagyoni körből történő kivonással forgalomképessé nyilvánítja és 13.250.-Ft vételáron nyilvános pályázati eljárás lefolytatása nélkül értékesíti Keszler Viktor 8790 Zalaszentgrót, Bajcsy-Zsilinszky u. 9. szám alatti lakos részére.

Az ingatlan művelési ágának változásával, valamint az adásvétellel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződések megkötésére, valamint felkéri a jegyzőt az értékesítéssel kapcsolatos feladatok elvégzésére.

**Határidő:** 2026. február 28.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

Dr. Simon Beáta jegyző

Zalaszentgrót, 2025. december 15.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Baracskai József**  polgármester |

A határozatai javaslatok a törvényességi követelményeknek megfelelnek.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Dr. Simon Beáta**  jegyző |