Szám: 1-12/2023.

14. sz. napirendi pont

**Előterjesztés**

**A Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**2023. december 20-i rendes nyilvános ülésére**

**Tárgy:** A 010308/3 helyrajzi szám alatti ingatlan hasznosításának meghatározása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő Testülete 92/2023 (V.25.) számú képviselő-testületi határozatában kijelentette, hogy Zalaszentgrót városa mindig is fontosnak tartotta az értékeire alapozott, minőségi turizmus meghonosítását. Fontos megjegyezni, hogy a turizmusban, főleg a COVID 19 vírushelyzet alatt és után új trendek jelentek meg. Egyre hangsúlyosabbá vált a minőségi, természetközeli élményt nyújtó szolgáltatások iránti igény.

A Szent Gróth Termálfürdő közelében fekvő bányatavak és az azokat övező területek kifejezetten alkalmasak ezen igényeknek megfelelő természetközeli turisztikai létesítmények, illetve szálláshelyek kialakítására. Fekvése és a közelben található fürdő miatt az ingatlan értékes, számos turisztikai lehetőséget kínál.

Ugyanezen határozatában Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a

* 010308/3 hrsz. 2,5567 ha területű kivett bánya-tó besorolású,
* 010308/5 hrsz. 2,8960 ha területű kivett bánya-tó besorolású,
* 010313/7 hrsz. 5,8317 ha területű kivett bánya-tó besorolású,
* 010311/13 hrsz. 0,6497 ha területű kivett bánya-tó besorolású,

területek által lehatárolt egységet kiemelt turisztikai fejlesztési területté nyilvánítja, melynek további hasznosításának lehetőségét komplex hasznosítási terv és beruházási koncepció elfogadása esetén biztosítja.

Sallai György, zalaszentgróti vállalkozó 2023 november 30-án hivatalosan, emailben kereste meg Önkormányzatunkat. A megkeresés tárgya a 010308/3 hrsz. terület megvásárlására irányuló szándék.

A vállalkozó kiemelte, hogy amennyiben az eladási ár megfelel mindkét fél érdekeinek, és a szükséges engedélyek, feltételek adottak, akkor a beruházást a lehető legrövidebb időn belül megkezdik. A projekt magában foglalná a jelenlegi horgásztó átalakítását, miután a tó mélysége és a friss víz utánpótlásának hiánya miatt nehézségek merültek fel a vízszint szabályozásában. A tervezett fejlesztés során a tó környékén természetközeli, magas minőségű szálláshelyeket hoznának létre, kihasználva a víz és a természet érintetlensége adta különleges környezetet.

Megkeresésében a következő kihívásokat és alternatív lehetőségeket hangsúlyozta: A terület Natura 2000-es besorolása jelentős kihívásokat jelent építési és egyéb szempontokból, valamint növeli a beruházás költségeit. A vállalkozó hasonló célú érdeklődést mutatott a környező települések Önkormányzatainál is. Megkeresése szerint egyes helyeken már olyan visszajelzéseket kaptak, hogy a területeket akár 1 Forintért is hajlandóak átadni vállalkozási céllal érkező befektetőknek.

Kiemelte továbbá lokális kötődését és elköteleződését, miszerint Sallai György és társa, zalaszentgróti lakosokként, erős helyi kötődésük miatt különösen elkötelezettek amellett, hogy projektjüket Zalaszentgróton valósítsák meg.

Sallai György egyúttal benyújtotta a terület fejlesztésére vonatkozó koncepcióját, mely ez előterjesztés mellékletét képezi. A koncepció szerint az alábbi képen láthatóhoz hasonló, 6-8 „A Frame luxus” faházat kívánnak telepíteni. A házak teljes egészében megújuló energiaforrások felhasználásával épülnek, környezetbarát fenntartható építési móddal, könnyűszerkezetes technológiával ami fontos szempont a telek termeszét óvó mivoltát figyelembe véve. Cölöp alapokon állva minimális földmunka és növényzet szabályozás mellett a kivitelezés szinte víz felett lebegő házak kivitelezését teszi lehetővé.

A triangular shaped house with a wooden deck

Description automatically generated

A szóban forgó, kivett zártkerti művelés alól kivett Bánya-tó besorolású 010308/3 számú ingatlan az Önkormányzat tulajdonában áll, 34702/2007.10.10 bejegyző határozat szerint Natura 2000 terület (HUBF20037).

Korábbi lehetséges beruházás kapcsolatában a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a területre vonatkozóan részletes tájékoztatást adott.

A kapott szakhatósági tájékoztatás hangsúlyozza, hogy a tervezett fejlesztés helyszíne Natura 2000 terület, de nem számít helyi vagy országos jelentőségű védett természeti területnek. Ezen területeken végzett tevékenységek esetén a természetvédelmi és tájképvédelmi szabályozásokat kell figyelembe venni, amelyek magukban foglalják az engedélyezési folyamatokat és a környezetvédelmi előírásokat. Az Igazgatóság részletezi a tevékenységek engedélyeztetéséhez szükséges lépéseket, hangsúlyozva a fenntarthatóságot és a természeti értékek megőrzését.

Összefoglalóan, a levélből kiolvasható, hogy a területen szigorú szabályozások és felügyelet mellett Sallai György vállalkozó által bemutatott vagy ahhoz hasonló koncepció megvalósulása elképzelhető.

**Az ingatlan leírása:**

**Zalaszentgrót, 010308/3**  **hrsz.-ú ingatlan**

Az ingatlan fekvése: külterület

Helyrajzi szám: 010308/3.

Jellege: Kivett bányató

Hasznos alapterülete: 25 567 m2

Területi besorolása: Má-4, R:19189

Az ingatlan a település külterületi részén található. A becsült ingatlan nyitott, megközelíthetősége több oldalról is lehetséges, jelenleg horgásztóként funkcionál, környezetében mezőgazdasági területek találhatóak.

Önálló közmű-bekötések (víz, villany, gáz, csatorna) nem rendelkezik. A parkolás a környező területek lehetőséget biztosítanak.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás általános szabályairól szóló 22/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet, vagyis hatályos vagyonrendeletünk 11. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog átruházására irányuló döntést megelőzően meg kell határozni a forgalmi értéket, amely – a 9. § (2) bekezdésének a) pontja alapján – történhet az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszterben nyilvántartott becsült forgalmi érték vagy 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján.

A területre vonatkozóan 2023. november 15.-én forgalmi értékbecslés történt, mely az ingatlant nehezen forgalomképesként jellemezte, tekintettel annak elhelyezkedésére, kialakításra, illetve hogy Natura 2000-es besorolás alá esik, illetve hogy a bányatónak nincs természetes vízutánpótlása, melyek összeségében nehezítik, korlátozzák a befektetési és egyéb hasznosítási

lehetőségeket. Forgalmi értékét 16.132.777 Ft-ban, kerekítve 16.000.000 Ft, azaz tizenhatmillió forintban határozta meg.

A bányatavat az vagyonkataszter 0 Forint értéken tartja nyilván.

Összefoglalva:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Megnevezés | Nyilvántartási érték vagyonkataszter szerint (Ft) | Forgalmi érték ingatlan-értékbecslés szerint (Ft) |
| Zalaszentgrót 010308/3 hrsz | 0 | 16.132.777 |

**Összegzés:**

A jelenlegi helyzet és lehetőségek értékelése alapján megállapítható, hogy Zalaszentgrót városa számára kiemelkedő lehetőség kínálkozik a minőségi turizmus területén történő kitörésre. A vizsgált terület és annak környezete, valamint a viszonylag jó megközelíthetőség és a termálfürdő közelsége egyértelműen alkalmassá teszi ilyen jellegű fejlesztés megvalósítására.

Ugyanakkor fontos szem előtt tartani, hogy a terület Natura 2000 védettség alatt áll, és jelenleg nem rendelkezik közműellátottsággal. Ezek a tényezők növelik a beruházás kockázatait és komplexitását. Hangsúlyozom, hogy az Önkormányzatnak a szerződésben rögzítenie kell a beruházás megvalósításának feltételeit, beleértve a környezeti és társadalmi hatások kezelését, valamint egy átfogó biztosítékrendszert a projekt sikeres és fenntartható megvalósításához.

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2023. december 14-i ülésén megtárgyalta, a 99/2023. (XII.14.) számú határozatával javasolja, hogy Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonában lévő Zalaszentgrót 010308/3 hrsz-ú, 2,5567 ha nagyságú, kivett bánya-tó besorolású ingatlan értékesítését támogassa, amelynek hasznosítását a fejlesztési, illetve a beruházási kötelezettség, valamint ezen kötelezettség megvalósítása érdekében elengedhetetlen biztosítékainak beruházó részéről történő vállalását tartalmazó, nyílt pályáztatás keretében, 16.000.000,- Ft, azaz tizenhatmillió forintos induló árral tart elfogadhatónak.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, majd az alábbi határozati javaslatot elfogadni:

**Határozati javaslat:**

Zalaszentgrót Város Önkormányzata Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonában lévő Zalaszentgrót 010308/3 hrsz.-ú, 2,5567 ha nagyságú, kivett bánya-tó besorolású ingatlan értékesítésével egyetért, amelynek hasznosítását a fejlesztési, illetve a beruházási kötelezettség, valamint ezen kötelezettség megvalósítása érdekében elengedhetetlen biztosítékainak beruházó részéről történő vállalását tartalmazó, nyílt pályáztatás keretében, 16.000.000,- Ft, azaz tizenhatmillió forintos induló árral tartja elfogadhatónak.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítés előkészítésére, valamint a részletes feltételeket tartalmazó pályázati felhívás tervezetének előterjesztésére.

**Határidő:** 2024. március 31.

**Felelős:** Baracskai József polgármester

**Zalaszentgrót**, 2023. december 15.

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

Az előterjesztés a törvényességi előírásoknak megfelel.

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